

**RESUELVE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO
SANCIONATORIO ROL D-091-2017**

RESOLUCIÓN EXENTA N° 102

SANTIAGO, 22 ENE 2019

VISTOS:

Lo dispuesto en el artículo segundo de la Ley N° 20.417, que establece la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, "LOSMA"); la Ley N° 18.575, Ley Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; la Ley N° 19.880, que Establece Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado (en adelante, "Ley N° 19.880"); la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente (en adelante, "Ley N° 19.300"); el Decreto Supremo N° 40, de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente, que aprueba el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, "RSEIA"); el Decreto con Fuerza de Ley N° 3, del año 2010, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que Fija la Planta de la Superintendencia del Medio Ambiente; el artículo 80 del DFL N° 29, de 16 de junio de 2004, que Fija Texto Refundido, Coordinado y Sistematizado de la Ley N° 18.834 Sobre Estatuto Administrativo; la Resolución RA N° 1191123/58/2017, de 27 de diciembre de 2017, que renueva el nombramiento en el cargo de Alta Dirección Pública, al Jefe de la División de Fiscalización de este Servicio; la Resolución Exenta N° 424, de 12 de mayo de 2017, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que Fija la Organización Interna de la Superintendencia del Medio Ambiente, y sus respectivas modificaciones; la Resolución Exenta N° 559, de 9 de junio de 2017, que Establece Orden de Subrogación para el Cargo de Jefe de División de Sanción y Cumplimiento y Asigna Funciones Directivas; la Resolución Exenta N° 85, de 2018, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que Aprueba Bases Metodológicas para la Determinación de Sanciones Ambientales - Actualización; en el expediente administrativo sancionatorio Rol D-091- 2017 ,y la Resolución N° 1600, de 2008, de la Contraloría General de la República, que Fija Normas Sobre Exención del Trámite de Toma de Razón.

CONSIDERANDO:

**I. INFORMACIÓN GENERAL ACERCA DEL PRESUNTO
INFRACTOR Y DEL PROYECTO "PUNTA PUERTECILLO"**

1. El presente procedimiento administrativo sancionatorio se inició por medio de la Resolución Exenta N° 1/Rol D-091-2017, mediante la cual se formularon cargos en contra de **Inmobiliaria e Inversiones Pirgüines Limitada (en adelante "la Inmobiliaria")**, Rol Único Tributario N° 76.266.172-1 y **Administradora Punta Puertecillo SpA (en adelante, "la Administradora")** Rol Único Tributario N° 76.438.061-4, como titulares del proyecto

“Punta Puertecillo”. Dicho proyecto se ubica en el predio denominado Higuera Puertecillo, resultado de la subdivisión del predio denominado Hacienda Topocalma, en la comuna de Litueche, Provincia Cardenal Caro, región del Libertador Bernardo O’Higgins.

2. Conforme al plano de subdivisión del predio Hacienda Topocalma¹, la superficie del predio Higuera Puertecillo corresponde, aproximadamente, a 216,84 has.

3. El año 2014, la Inmobiliaria, siendo titular de la propiedad del predio Higuera Puertecillo, inició la ejecución del proyecto “Punta Puertecillo”, desarrollando diversas obras de urbanización, consistentes en: construcción de caminos; sistema de canalización y evacuación de aguas lluvias; sistema de electrificación, redes eléctricas de media tensión subterráneas con sus respectivas cámaras y subestaciones eléctricas, redes eléctricas de baja tensión subterránea con sus respectivas cámaras, y redes de iluminación de calles y veredas con sus respectivos postes y luminarias.

4. El año 2015, el predio Higuera Puertecillo fue subdividido en 307 lotes, conforme al Plano de Subdivisión agregado al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Litueche del año 2015, bajo el número 16.

5. El mismo año, se inició la venta²⁻³ de los lotes resultados de la subdivisión de la Higuera Puertecillo señalada en el considerando precedente.

6. El 13 de febrero del año 2015, mediante escritura pública⁴, se constituyó la Administradora, compareciendo a su constitución como socios, por un lado, la Inmobiliaria, y por otro, Luis Barros de la Sota. Mediante dicho instrumento público, la Inmobiliaria transfirió a la Administradora los siguientes bienes:

a) Lote 1 y el Lote 116, y Lotes A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, todos integrantes de la subdivisión del predio Higuera Puertecillo.

b) El sistema de captación, conducción, regulación, acumulación y distribución de agua del predio Higuera Puertecillo, que implica redes de agua constituidas por cañerías, válvulas, bombas de presión y grifos de incendio, estanque de regulación de hormigón armado de 500 m³ de capacidad, con cámaras de válvulas, medidores y caseta de cloración, aducción de aproximadamente 4.100 m de longitud, con sus respectivas bombas y estanques de paso, y 2 baterías de 10 punteras, con sus respectivas bombas, subestación eléctrica, con remarcador de consumo e instalación eléctrica y tableros de bombas.

¹ Plano de Subdivisión archivado en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Litueche del año 2011, bajo el número 117.

² En copia de inscripción en el Registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Litueche del año 2013, a fojas 1034, número 1035, extendida el 14 de marzo de 2017, constan las anotaciones al margen que indican la transferencia de propiedad de diversos lotes del predio.

³ En el sitio www.puertecillo.cl se realizó la promoción de venta de lotes del loteo Punta Puertecillo. Copia de pantalla del día 4 de marzo de 2015.

⁴ Copia Escritura Pública de Constitución y Estatutos de Administradora Punta Puertecillo SpA, de fecha 13 de febrero de 2015, otorgada ante Notario Público Suplente de Raúl Undurraga Lazo, 29° Notaría de Santiago.

c) Las redes eléctricas de media tensión subterráneas con sus respectivas cámaras y subestaciones eléctricas, redes eléctricas de baja tensión subterránea con sus respectivas cámaras y redes de iluminación de calles y veredas, con sus respectivos postes y luminarias, según planos protocolizados.

7. Respecto de los inmuebles que adquirió la Administradora, señalados en el considerando precedente, su destino quedó establecido en la escritura pública de Constitución y Estatutos de dicha sociedad, esto son:

- a) Destinado a sitios de estacionamientos.
- b) Destinado a escuela de surf.
- c) Destinado a restaurante.
- d) Destinado a áreas verdes.
- e) Destinado a zona de protección de playa.
- f) Destinado a equipamiento de servicios para el loteo Punta Puertecillo.
- g) Destinado a quiosco de venta de golosinas y bebidas.
- h) Destinado a uso deportivo.

8. Por otro lado, el objeto social establecido en la escritura pública de Constitución y Estatutos de la Administradora fue:

- a) Administrar el sistema de provisión de agua para dotar a los lotes que conforman el *"loteo Punta Puertecillo"*.
- b) Administrar los derechos de aguas de propiedad de la Administradora, así como presentar y tramitar todo tipo de solicitudes de derechos de agua.
- c) Mantener las instalaciones de extracción, aducción, impulsión, elevación, transporte y distribución de aguas y red de incendios del loteo Punta Puertecillo.
- d) Mantener en buen estado el camino de acceso al *"loteo Punta Puertecillo"* desde el camino público El Manzano, de los caminos interiores del loteo y de los jardines que se encuentren en dichas servidumbres y sus sistemas de riego.
- e) Velar por el cumplimiento, por parte de los propietarios del *"loteo Punta Puertecillo"*, de las servidumbres y del Reglamento de Convivencia, Arquitectura y Construcción⁵.

⁵ Con fecha 18 de marzo de 2015, conforme consta en copia de escritura pública, Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada establece un Reglamento de Convivencia Arquitectura y Construcción del Loteo Punta Puertecillo. En dicho documento, entre otras, se disponen cuestiones referidas a lo siguiente: i) *Convivencia*, en cuanto establece normas, limitaciones, obligaciones y prohibiciones a que estarán sujetos los adquirentes de los 294 lotes de dominio exclusivo de Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada y que conforman el *"Condominio Punta Puertecillo"*. ii) ***Destino de los inmuebles de propiedad de Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada, señalando que los 294 lotes serán destinados exclusivamente a vivienda o residencia unifamiliar.*** iii) *Destino de los inmuebles de propiedad de Administradora Punta Puertecillo SpA*, señalando que dichos lotes serán destinados a estacionamientos, restaurante, quioscos de bebidas y golosinas, áreas verdes, áreas deportivas, zonas de protección de playa y la instalación de infraestructura y servicios comunes. iv) *Servidumbres* a las que están sujetos cada lote del loteo Punta Puertecillo, estas son, de tránsito, para la formación de calles interiores del loteo, por la que pasa además una servidumbre de canalización, para el paso de la red de cañerías de distribución de agua, canalizaciones y obras de aguas lluvia y de

f) Suscribir contratos para permitir el uso de los lotes de propiedad de la Administradora por parte de los propietarios de los lotes del loteo Punta Puertecillo, quienes además sean accionistas de la sociedad, pudiendo, al efecto, celebrar contratos de arrendamiento, comodato u otro que concedan el derecho de usar, respetando sus usos y destinos estipulados en los estatutos sociales.

g) Administrar y efectuar la mantención de los inmuebles de propiedad de la Administradora, incluyendo los jardines, construcciones, bodegas, oficinas de administración del loteo Punta Puertecillo.

h) Contratar servicios de seguridad para el loteo Punta Puertecillo.

i) Administrar un sistema de estacionamiento en los lotes de su propiedad destinados a tal efecto.

j) Prestar y/o contratar con terceros, servicios de recolección y disposiciones de basura del loteo Punta Puertecillo.

k) Mantener y administrar el tendido de redes eléctricas subterráneas de media y de baja tensión, subestaciones eléctricas, iluminación de los lotes de su propiedad, calles, estacionamientos y pasajes del loteo Punta Puertecillo.

l) Mantener y operar adecuadamente el sistema de evacuación de aguas lluvias del loteo.

m) Prestar a los propietarios del loteo, todo tipo de servicios relacionados con sus lotes.

n) Fijar una tarifa que deba cobrarse a cada propietario de los lotes del loteo Punta Puertecillo por los servicios suscritos con ellos.

II. ANTECEDENTES DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONATORIO ROL D-091-2017

i. Denuncias y antecedentes aportados por Organismos Sectoriales

9. Con fecha 25 de marzo de 2014, la Junta de Vecinos "La Familia de Puertecillo", presentó ante esta SMA, una denuncia contra la Inmobiliaria,

canalización de electricidad; servidumbre de franja, de servicios sobre una zona correspondiente a un metro de deslinde del lote hacia el interior y servidumbre de vista, que contempla normas de distanciamiento, ocupación de suelo, densidad y alturas. v) *Construcción*, las construcciones que se realicen en cada lote deberán respetar las normas contenidas en el Anexo I del Reglamento. vi) *Aguas Servidas*, los propietarios de los lotes deberán instalar un sistema de tratamiento de aguas servidas para su lote, con reciclamiento total de esta agua. vi) *Gastos de la Administradora Punta Puertecillo SpA*, en cuanto indica, que con el objeto de manejar y administrar los bienes destinados a estacionamientos, áreas deportivas, áreas verdes, sede de la administración, restaurante, escuela de surf y zona de protección de playas, la Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada constituyó la sociedad denominada Administradora Punta Puertecillo SpA, la cual se encargará de proporcionar a los propietarios de cada lote, la mantención de los caminos, calles, iluminación, sistema de extracción, elevación, conducción, regulación y distribución de aguas, el sistema de agua lluvias, seguridad, retiro de basura, estacionamientos y áreas verdes. Se indica además, que para estos efectos, cada propietario será dueño de una acción de la Administradora, y que se reputarán como gastos, que deberán ser pagados por los propietarios de los lotes, los necesarios para la administración, reparación, mantenimiento y uso de los bienes de propiedad de la Administradora, de los servicios y consumos a que dichos bienes den lugar, el pago del impuesto territorial que los pudiere afectar y de las primas de seguros que correspondan, como asimismo los gastos de seguridad del loteo.

donde indicó la necesidad de fiscalizar la existencia de eventuales autorizaciones ambientales asociadas al proyecto “Punta Puertecillo” en atención a su envergadura, agregando, que este proyecto consiste en un desarrollo inmobiliario y se encuentra emplazado en un área de manejo de pesca y recolección. Señaló además la denunciante, que, con motivo de la vialidad propuesta para acceder al loteo y la gran superficie a intervenir, dicho proyecto debería contar con un levantamiento de línea de base y un plan de manejo de corte y medidas de restitución de especies.

10. La División de Sanción y Cumplimiento de la SMA, a través del ORD. D.S.C. N° 1042, de 25 de agosto de 2014, informó a la denunciante que su denuncia había sido recepcionada, y que respecto de los hechos denunciados se iniciaría una investigación a objeto de recabar mayor información.

11. Con fecha 15 de septiembre de 2014, la Junta de Adelanto de Puertecillo, presentó ante esta Superintendencia, otra denuncia contra la Inmobiliaria, donde indicó, en síntesis, lo siguiente: que a principios de 2014 si inició un proceso de loteo en el sector de Puertecillo; que, conforme a información obtenida en la oficina de ventas del loteo, el proyecto consistía en un desarrollo inmobiliario, que en una etapa inicial implica 115 parcelas, sobre 5.000 m² cada una, contemplando la construcción de caminos al interior del condominio, y dos sitios de estacionamientos; que este proyecto no había sido ingresado al SEIA correspondiendo su evaluación; que la SMA debía fiscalizar el proyecto, las actividades de movimiento de tierra que se estarían realizando, la instalación de obras y las medidas de mitigación o compensación que se deberían tomar por parte del titular.

12. La División de Sanción y Cumplimiento de la SMA, a través del ORD. D.S.C. N° 1521, del 10 de noviembre de 2014, informó a la denunciante que su denuncia había sido recepcionada, y que, respecto de los hechos denunciados, se había iniciado una investigación conforme a las atribuciones y procedimientos legales correspondientes.

13. Con fecha 16 de marzo de 2015, la Organización Comunitaria Territorial Vecinos de Puertecillo (en adelante, “Vecinos de Puertecillo”) presentó ante esta Superintendencia, una denuncia contra la Inmobiliaria, donde indicó, en síntesis, lo siguiente: que en el sector sur de la Hacienda Topocalma se pretende emplazar un proyecto Inmobiliario denominado “Punta Puertecillo”, específicamente en la zona costera del extremo sur de la playa de Puertecillo; que se iniciaron obras de urbanización del terreno, con graves consecuencias ambientales, humanas y económicas, sin ingresar al SEIA, pretendiendo ejecutar un proyecto inmobiliario destinado en forma permanente al uso habitacional con fines turísticos; que el titular del proyecto pretende eludir el SEIA, acogiéndose al D.L. N° 3.516 que establece normas sobre División de Predios Rústicos, no obstante, que lo que se pretende es la urbanización de más de 360 lotes, con construcciones de uso habitacional, vialidad y equipamiento turístico; que a la fecha de la denuncia, ya habrían comenzado las obras de urbanización, tales como calles, plazas, tendido eléctrico; que el proyecto se encuentra próximo al Humedal Topocalma, declarado Sitio Prioritario para la Conservación de la Biodiversidad; que debe considerarse el valor paisajístico de la zona, pues sus playas y paisajes rurales, escasamente intervenidos, mantienen hasta hoy la pureza de los ecosistemas; finalmente, la denunciante solicitó a esta SMA, el inicio de un procedimiento sancionatorio contra el titular del proyecto “Punta Puertecillo”, por infracción gravísima, junto con requerir el ingreso del proyecto al SEIA.

14. Con fecha 8 de junio de 2015, Silvia Cancino Brunel, actuando en representación de Vecinos de Puertecillo, presentó ante esta SMA, nuevos antecedentes asociados a su denuncia de fecha 16 de marzo de 2015, a la que se hizo referencia en el considerando precedente. En dicha presentación indicó, en síntesis, lo siguiente: que, el proyecto "Punta Puertecillo" no es una subdivisión predial, sino un proyecto inmobiliario; que el predio donde se emplaza el proyecto corresponde a una zona rural, cuyo destino es agrícola y forestal, sin embargo, infringiendo el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, se pretende instalar un loteo inmobiliario, que, por lo demás, en consideración a su magnitud, debió ingresar al SEIA; que la Inmobiliaria entrega a sus clientes un Link⁶, donde cada comprador puede acceder a los documentos asociados al proyecto "Punta Puertecillo".

15. La División de Sanción y Cumplimiento de esta SMA, a través del ORD. D.S.C. N° 1043, de 11 de junio de 2015, informó a la denunciante que su denuncia había sido recepcionada y que los antecedentes estaban siendo evaluados por la División de Fiscalización de la SMA.

16. Con fecha 24 de septiembre de 2015, Silvia Cancino Brunel, en representación de Vecinos de Puertecillo, presentó ante esta SMA nuevos antecedentes asociados a su denuncia de fecha 16 de marzo de 2015, a la que se hizo referencia en el considerando 14 de esta resolución. En dicha presentación, en síntesis, señaló lo siguiente: que la Inmobiliaria inició el proceso de urbanización, el cual no sólo contempla redes de agua potable para todo el proyecto, sino que además contempla la electrificación del mismo, una red de vialidad completa interna, con soleras, ciclovías a ambos lados de las calles principales, canalización subterránea de electricidad, instalación de sistemas de extracción de residuos y su conducción, red de distribución de aguas, incluyendo lotes de propiedad común destinados al emplazamiento de restaurante, estacionamientos, áreas verdes y equipamiento deportivo; que el proyecto incluye un sistema de canalización de aguas lluvias, obras que el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcción considera de urbanización, las cuales se emplazan en zona rural, por lo que necesariamente requieren de un informe favorable de la Secretaría de Vivienda y Urbanismo, el cual no se contempla, dado que sus titulares insisten en que el proyecto es una subdivisión rural, conforme al D.L. N° 3.516; que vecinos del sector de Puertecillo realizaron un hallazgo de restos arqueológicos en el sector sur de la playa de Puertecillo donde se ubica el proyecto.

17. Con fecha 16 de junio de 2017, la Junta de Adelanto Puertecillo presentó ante esta SMA, un CD con imágenes aéreas del proyecto "Punta Puertecillo". Y, con fecha 20 de julio de 2017, la misma entidad presentó ante esta SMA, un set de

⁶ www.dropbox.com/sh/ykgqzzxn4m3m89c/AAC6tH6kLsMA10f_Q4rCy_bXa?dl=0

Los antecedentes que aporta el referido Link, fueron revisados por esta SMA en la fecha de la recepción de la presentación de la denunciante. Entre dichos antecedentes, se incluían los siguientes: títulos de propiedad asociados al predio Hijueta Puertecillo; antecedentes de las sociedades propietarias del predio Hijueta Punta Puertecillo; antecedentes de la sociedad Administradora Punta Puertecillo SpA, constitución y estatutos; borrador de contrato de suministro de agua y servicios; derechos agua y servidumbres; borrador de contrato de compraventa de lotes; Reglamento de Convivencia, Arquitectura y Construcción; servidumbres; convenio administradora Punta Puertecillo SpA con Municipalidad de Litueche.

4 fotografías con el objeto de dar cuenta de la excavación y tala de árboles que se estaría realizando en el predio donde se emplaza el proyecto, y las obras de evacuación de aguas lluvias que se estarían realizando en el mar y en el borde costero de Puertecillo.

18. Con fecha 20 de junio de 2017, la División de Sanción y Cumplimiento de esta SMA, a través de la Resolución Exenta N° 594, de 20 de junio de 2017, requirió información a la Inmobiliaria respecto del proyecto "Punta Puertecillo". La cual fue notificada personalmente al titular con fecha 20 de junio de 2017.

19. La Inmobiliaria, con fecha 4 de julio de 2017, encontrándose dentro de plazo, dio respuesta al referido Requerimiento mediante una presentación realizada ante esta SMA y sus Anexos, indicando, en síntesis, lo siguiente:

a) La Inmobiliaria es propietaria *"de 179 lotes rurales"*, de los cuales 40 se encuentran a la venta.

b) Las obras correspondientes al servicio por suministro eléctrico fueron ejecutadas por la respectiva empresa concesionaria de servicio público y pertenecen a CGE Distribución S.A., salvo en lo que se refiere a la iluminación de los caminos de servidumbre, que ejecutó la Inmobiliaria y fueron aportadas a la Administradora Punta Puertecillo SpA.

c) Los suministros de agua pueden ser contratados por los compradores de lotes rurales, el cual será proporcionado por la empresa Administradora Punta Puertecillo SpA. Agrega, que esta empresa es propietaria de las obras de captación, aducción e impulsión de las aguas y de los respectivos derechos de agua, y cuenta con la resolución sanitaria pertinente.

d) La Inmobiliaria, en su calidad de propietaria del predio denominado Higuera Puertecillo de 216,84 has., procedió a dividirla en 307 lotes de conformidad con el D.L. N° 3.516. La subdivisión fue aprobada por el Servicio Agrícola y Ganadero y por el Servicio de Impuesto Internos. De dichos lotes, aquellos signados con las letras de la A la H y los lotes 1 y 116, fueron aportados a la Administradora, quien se encarga de la administración de los mismos. Que los lotes aportados a la Administradora corresponden a áreas verdes, estacionamientos para los visitantes de la playa (los que fueron entregados en comodato a la Municipalidad de Litueche), espacio para las oficinas de la Administradora y la casa de su administrador. Los lotes contemplan servidumbres para la construcción de caminos interiores, y para las obras de extracción, impulsión y distribución de agua potable, la cual se realiza a través de un Sistema Particular de Agua Potable aprobado por la autoridad sanitaria. Los caminos de servidumbre y las obras del sistema particular de agua potable se comenzaron a ejecutar en abril de 2014 y se encuentran completadas para el total de los lotes actualmente a la venta.

e) Existe sólo un punto de captación de agua. Las obras del sistema de agua contemplan instalaciones como planta de bombeo en dren existente, aducción entre planta de bombeos y estanques de paso (3.7 km aprox.), planta de impulsión entre estanques de paso y estanque de regulación de 500 m3 (4 km aprox.), planta hipocloradora y redes de distribución de loteo.

20. Con fecha 20 de junio de 2017, la División de Sanción y Cumplimiento de esta SMA, a través de los ORD. D.S.C N°322, N°323, N°324, N°325,

N°326 y N°327, requirió información asociada al proyecto “Punta Puertecillo” y a la Inmobiliaria, a los siguientes Organismos: Dirección Regional de la Corporación Nacional Forestal de la Región del Libertador Bernardo de O’Higgins (en adelante, “CONAF”); Dirección Regional de Vialidad de la Región de O’Higgins; Municipalidad de Litueche; Dirección Regional de Aguas de O’Higgins (en adelante, “DGA”); Seremi de Salud de O’Higgins; y el Consejo de Monumentos Nacionales.

21. Con fecha 19 de julio de 2017, mediante ORD. N° 259/2017, la **Dirección Regional de CONAF O’Higgins**, dio respuesta a la solicitud de esta SMA, acompañando los siguientes antecedentes:

a) Resolución N° 327/38-63/14, de 23 de diciembre de 2014, que rechaza Plan de Manejo de Corta de Bosque para ejecutar obras civiles, presentado por la Inmobiliaria a dicho Servicio. Al respecto, el Servicio hizo las siguientes observaciones: se rechazó el plan de manejo debido a que el sector donde se solicita realizar las actividades de corte de plantaciones está afecto al estudio de impacto ambiental denominado “Hacienda Topocalma” aprobado según RCA N° 165/2001⁷ y las actividades propuestas afectarían sustancialmente el EIA de dicho proyecto; no se indicaron, por parte de la Inmobiliaria, antecedentes legales ni técnicos sobre el predio donde se propone realizar la reforestación; las medidas de protección indicadas en el punto N° 8 del Estudio Técnico presentado por la Inmobiliaria son insuficientes, ya que no se especifican medidas pertinentes que tengan por finalidad evitar procesos erosivos sobre el suelo descubierto de vegetación además de la prevención de la degradación, protección y recuperación de dichos suelos.

b) Informe Técnico N° 1/2008-63/14, de 18 de diciembre de 2014, de Corta No Autorizada en Bosque Nativo. Se indicaron por parte del Servicio las siguientes observaciones: durante inspección al predio Higuera Puertecillo, funcionarios fiscalizadores de CONAF se encontraron con la corta no autorizada de bosque esclerófilo en seis quebradas del sector, las cuales fueron intervenidas y afectadas por la construcción de un camino de acceso a la playa Puertecillo. En conformidad, se solicitó cursar una denuncia ante el Juzgado de Policía Local de Litueche.

c) Sentencia Juzgado de Policía Local de Litueche por Denuncia por infracción a la Ley de Bosque Nativo N° 20.283, rol N° 6192-2015, que condena a la Inmobiliaria como autora de una corta no autorizada de bosque nativo a pagar una multa equivalente a 18,1 UTM.

d) Resolución N° 286/32-63/16, de 27 de enero de 2017, que aprueba Plan de Manejo de Plantaciones Forestales presentado por la Inmobiliaria. Se indicaron las siguientes observaciones: se aprobaron 12,6 há. para Plan de Manejo de Plantaciones Forestales en base al Informe Técnico respectivo; se deberá dar lectura detallada a las prescripciones técnicas, a las medidas de protección ambiental y a las medidas de protección al recurso forestal contenidas en el plan de manejo.

⁷ Estudio de Impacto Ambiental Hacienda Topocalma, con RCA N° 165/2001, de la Comisión Regional del Medio Ambiente, Región del Libertador Bernardo O’Higgins, cuyo titular es Inmobiliaria General S.A. En noviembre del año 2016 se declaró la Caducidad de la RCA N° 165/2001 mediante Resolución Exenta N° 1331/2016 de la Dirección Ejecutiva del SEA.

22. Con fecha 30 de junio de 2017, mediante ORD. N° 259/2017, de 28 de junio de 2017, la **Dirección Regional de Vialidad de O'Higgins**, dio respuesta a la solicitud de esta SMA, indicando que dicho Organismo no ha concedido autorizaciones relacionadas al proyecto aludido, toda vez que éste se emplaza en terrenos particulares, con caminos de acceso privados que no son de su competencia.

23. Con fecha 19 de julio de 2017, mediante ORD. N° 477, de 18 de julio de 2017, la **Dirección Regional de Aguas de O'Higgins**, dio respuesta a la solicitud de esta SMA, indicando, en síntesis, lo siguiente:

a) Que no existen derechos de aprovechamiento de aguas a nombre de la Inmobiliaria.

b) Que existe un expediente VV-0603-2075 de fiscalización respecto de la Inmobiliaria, el cual se encuentra resuelto mediante la Resolución DGA VI N° 365, de 5 de mayo de 2016. El Informe Técnico de dicho expediente VV-0603-2075, dio cuenta de *"la existencia de obras de conducción de aguas, emplazadas en el área de construcción de un conjunto habitacional, de las cuales una evacúa las aguas lluvias hasta la playa. Las obras consisten en canales de hormigón de sección aproximada de 1x1 metro y conducción entubada con diámetro aproximado de 1 metro, emplazadas en las coordenadas UT (m) N: 6.224.445 y E:227.558, Datum WGS 1984, Huso 19."*

24. Con fecha 18 de julio de 2017, mediante ORD. N° 1619/2017, de 17 de julio de 2017, la **Seremi de Salud de O'Higgins**, dio respuesta a la solicitud de esta SMA, adjuntando los antecedentes referidos al proyecto de agua potable particular ubicado en la Higuera Puertecillo. Los antecedentes acompañados por la Seremi de Salud son los siguientes:

a) Resolución Exenta N° 641, de 18 de enero de 2017, de la Seremi de Salud, que autoriza el Sistema de Agua Potable Particular de propiedad de la Administradora Punta Puertecillo SpA.

b) Resolución Exenta N° 11.600, de 04 de noviembre de 2016, de la Seremi de Salud, que aprueba el Sistema de Agua Potable Particular de propiedad de la Administradora.

c) Copia de Informe de la Administradora, que contiene "Modificación de Proyecto de Abastecimiento de Agua Potable para el Proyecto de subdivisión Higuera Puertecillo". Se indican en dicho informe, entre otros, los antecedentes preliminares del proyecto y la descripción del mismo, señalando lo siguiente: la Administradora Punta Puertecillo SpA, aprobó ante el Departamento de Acción Sanitaria de la Seremi de Salud, Región O'Higgins, el proyecto de Agua Potable compuesto de punto de captación con 2 mallas de 10 punteras de 2" en colector de 6", impulsión de 250 mm hasta estanque de regulación de 500 m³, con un volumen necesario de 333 m³/día, para un total de 1.480 personas, sistema de desinfección y red de distribución, según Resoluciones Exentas N° 2454 de fecha 7 de marzo de 2016 y N° 2807, de fecha 16 de marzo de 2016; que se somete a aprobación del Departamento de Acción Sanitaria de la Seremi de Salud O'Higgins, la modificación del punto de captación a aproximadamente 3.700 metros de distancia en dirección sur-oriente de las punteras, a través de un dren compartido, con el mismo caudal que entregaban las dos familias de punteras y la

correspondiente aducción mediante cañería HPDE de 180 mm. Este proyecto incluye las obras necesarias para el abastecimiento de agua potable del Proyecto de Subdivisión Rural Hijuela Puertecillo, ubicado en la localidad del mismo nombre, en la comuna de Litueche. El proyecto considera 296 sitios urbanizados, con una densidad de 5 habitantes por lote, lo que da un total de 1.480 personas.

25. Con fecha 27 de noviembre de 2017, mediante ORD. N° 1171, de 20 de noviembre de 2017, la **Municipalidad de Litueche**, dio respuesta a la solicitud de esta SMA, indicando que dicha entidad no tiene mayores antecedentes respecto del proyecto Punta Puertecillo *“ya que éste fue aprobado por la Ley 3.516, por ende, corresponde al SAG realizar un pronunciamiento sobre el tema.”*

26. Con fecha 6 de diciembre de 2017, la Junta de Adelanto Puertecillo, presentó ante esta SMA, un set de 5 fotografías con el objeto de acreditar la ejecución de obras de excavación y desagüe de aguas lluvias en el sector donde se emplaza el proyecto “Punta Puertecillo”.

ii. Actividad de fiscalización

27. A raíz de los hechos señalados en el Ítem i. precedente, esta SMA determinó efectuar una fiscalización ambiental al proyecto “Punta Puertecillo”. Así, con fecha 20 de junio de 2017, se llevó a cabo la actividad de inspección, a la que concurrieron funcionarios de esta SMA. Junto con ello, en el marco de la inspección, se requirió información a la Administradora Punta Puertecillo SpA, conforme se indicó en el Acta de Inspección Ambiental pertinente. De los resultados y conclusiones de esta inspección, y de la información entregada por la Administradora, se dejó constancia en el Informe de Fiscalización Ambiental elaborado por la División de Fiscalización de esta Superintendencia, disponible en el expediente de fiscalización DFZ-2017-5298-VI-SRCA-IA y sus Anexos. El Informe fue derivado a la División de Sanción y Cumplimiento con fecha 10 de agosto de 2017, conforme al comprobante electrónico de derivación.

28. El Informe DFZ-2017-5298-VI-SRCA-IA dio cuenta de lo siguiente:

a) En reunión realizada con el administrador de la Administradora Punta Puertecillo SpA en el marco de la actividad de fiscalización, éste informó a los funcionarios de la SMA, en síntesis, lo siguiente: que algunas obras del proyecto Punta Puertecillo comenzaron a ser construidas el año 2014; que la Administradora administra los lotes que son de su propiedad, y que la Inmobiliaria realizó la subdivisión predial del terreno y construyó algunas de las obras, como las de canalización de aguas lluvia, la habilitación de caminos, entre otras; que todos los lotes poseen una superficie mayor a 5.000 m²; que el agua para los loteos es obtenida desde una napa subterránea ubicada a unos 4 km del proyecto Punta Puertecillo en la Hacienda Topocalma, cuya extracción se realiza desde un punto y es transportada hasta la planta de agua potable; que la oficina de administración y la oficina del personal cuentan con mini plantas de tratamiento de aguas servidas (capacidad 4.800 litros) en las cuales las aguas servidas son tratadas mediante bacterias, la cual, posteriormente, es utilizada

para el riego de las áreas verdes; que cada lote poseerá una mini planta de tratamiento de aguas servidas, no existiendo una planta de tratamiento general; que los residuos domiciliarios serán retirados por camiones recolectores de la Municipalidad de Litueche; que a la fecha de la inspección hay, en etapa de construcción, 10 viviendas en 10 lotes, de un total de 296 lotes; que la Compañía General de Electricidad (CGE) realizó canalización subterránea y arranques eléctricos para cada uno de los sitios; que cada sitio posee arranques de agua potable y luz; que el proyecto posee calles, iluminación, obras de evacuación de aguas lluvias, grifos (cada 200 m), veredas y ciclovías; que existen quebradas intermitentes (no alteradas) y que se construyeron tres obras mayores de evacuación de aguas lluvias; que se construyó una planta de agua potable que incluye un estanque de 500 m, con flujo de 30 l/s.

b) En el terreno se constató, por los funcionarios de la SMA, lo siguiente:

- La construcción de un camino estabilizado, caminos internos y ciclovías;
- La construcción de obras de evacuación de aguas lluvias, grifos e instalaciones de luminaria por las calles;
- Que el proyecto tiene cierre perimetral;
- Que existe una obra disipadora de energía de aguas lluvia la cual posee instalaciones para la acumulación de sedimentos;
- Que había 10 viviendas en etapa de construcción;
- Que el límite de un lote se encuentra ubicado próximo a la línea de las más altas mareas (aproximadamente a 10 m);
- Que las obras de evacuación de aguas lluvias finalizaban directamente en la playa de mar;
- Que, en el sector de la escuela de surf, el límite de uno de los lotes se localiza aproximadamente a unos 3 metros de la línea de las más altas mareas;
- La existencia de 4 subestaciones eléctricas de alto voltaje, las cuales se localizan en las siguientes coordenadas⁸:

N°	Coordenada Norte	Coordenada Este
1	6.223.891	227.177
2	6.224.279	227.719
3	6.224.035	227.688
4	6.224.332	228.396

- La existencia de 2 sitios para estacionamientos, uno para una capacidad aproximada de 70 vehículos y otro para 30 vehículos. La localización de los sitios es la siguiente:

N°	Coordenada Norte	Coordenada Este
1	6.223.922	226.805

⁸ Coordenadas en Datum WGS 84, Huso 19S.

2	6.224.442	227.599
---	-----------	---------

• La construcción de obras de aguas lluvias de hormigón y localizadas bajo caminos internos del proyecto. La localización de cada una de ellas es la siguiente:

N°	Coordenada Norte	Coordenada Este
1	6.223.951	227.608
2	6.223.700	227.646
3	6.223.618	227.550

• La existencia de una Planta de Agua Potable donde se realiza la cloración del agua. Posee flujómetro y estanque de acumulación de 500 m³.

• Que el proyecto contempla 295 lotes para la venta, cada uno con una superficie mínima de 5.000 m²; y 12 lotes comunes, destinados a áreas verdes, estacionamientos, restaurante, equipamiento y zonas de protección, que comprenden un 30% de la superficie del proyecto, esto es 66 has. aproximadamente.

• Que el proyecto se encuentra articulado a través de caminos de servidumbre interiores de maicillo.

• Que a la fecha de la inspección estaban construidas las siguientes obras: oficina de administración; oficina del personal; 2 plantas de tratamiento de aguas servidas; 10 viviendas; camino de ingreso; calles interiores (superficie de aproximada de 35.000m²); instalaciones de iluminación; obras de evacuación de aguas lluvias; grifos; veredas; ciclovías; planta de agua potable que incluye un estanque de 500m³, 4 subestaciones eléctricas, 2 sitios de estacionamientos, zona de protección de playa y áreas verdes (6 lotes con una superficie de 267.500 m²).

• Que se proyecta la construcción de las siguientes obras: plantas de tratamiento de aguas servidas (cada lote debe tener una propia), construcción potencial de 105 viviendas, 2 estacionamientos que se adicionan a los ya construidos, restaurante, escuela de surf.

c) Respecto de la solicitud de información realizada a la Administradora Punta Puertecillo SpA conforme se indicó en el Acta de Inspección Ambiental, ésta fue respondida mediante presentación realizada por la Administradora ante esta SMA, con fecha 3 de julio de 2017. La División de Fiscalización de esta SMA realizó un examen de la información entregada por la Administradora, señalando, en síntesis, lo siguiente:

• Respecto del requerimiento N° 1, que solicitaba *entregar los antecedentes societarios*, la Administradora adjuntó copia de la escritura pública de su constitución, de sus poderes vigentes y certificado de vigencia.

• Respecto del requerimiento N° 2, que solicitaba *entregar polígono del proyecto, en formato papel y KMZ (georreferenciado) que indique todos los lotes y su superficie*, la Administradora entregó plano digital del polígono del proyecto, sin indicar georreferenciación. Indicó además, que los lotes del proyecto, pertenecen a 115 propietarios, y los demás lotes, son de propiedad de Inmobiliaria.

- Respecto del requerimiento N° 3, que solicitaba *presentar copia de solicitudes de Pertinencias al SEA y sus respuestas*, la Administradora indicó que no existen solicitudes de Pertinencia asociadas al Proyecto “Punta Puertecillo”.

- Respecto del requerimiento N° 4, que solicitaba *entregar planos georreferenciados, en formato papel y KMZ, con la totalidad de las obras realizadas y contempladas, como futuro café, restaurante, entre otros (en coordenadas WGS 84)*, la Administradora adjuntó planos digitales de las obras de propiedad de la sociedad (estanque de distribución de agua, oficinas de administración y casa del administrador, junto con el permiso de recepción municipal).

- Respecto del requerimiento N° 5, que solicitaba *entregar antecedentes sobre certificación de informaciones previas y permisos de edificación existentes*, la Administradora indicó que no existe en el lugar informaciones previas, debido a que no se trata de suelo urbano. Indicó que las construcciones en cuestión se emplazan en terreno rural, fuera del plan regulador de la comuna de Litueche. Por último, indicó que las construcciones cuentan con recepción municipal.

- Respecto del requerimiento N° 6, que solicitaba *presentar Carta gantt del proyecto, asociado a la construcción*, la Administradora indicó, que la sociedad no es la propietaria del loteo Punta Puertecillo, y por lo tanto no tiene contemplada la ejecución de otras obras distintas al restaurant y club de surf. Indicó que cualquier obra que se ejecute en el futuro relativa al loteo, sólo la realizará la sociedad en la medida que le sea aportada para su administración.

- Respecto del requerimiento N° 7, que solicitaba *identificar la corta de flora y/o vegetación a la fecha, y área proyectada a cortar*, la Administradora indicó que la mantención de los caminos interiores de tierra del loteo, sus estacionamientos y las actividades propias de esta sociedad, no contemplan la corta de flora ni árboles de ningún tipo.

- Respecto del requerimiento N° 8, que solicitaba *indicar sitios con presencia de restos arqueológicos en el sector sur de la playa Puertecillo*, la Administradora indicó que no tiene conocimiento de la existencia de sitios arqueológicos en la playa. No obstante, tiene conocimiento que el Consejo de Monumentos Nacionales, en marzo del año 2016, efectuó una inspección en un sitio de propiedad de la Inmobiliaria ubicado en el sector sur de la Higuera Puertecillo, agregando, que dicho Organismo hasta la fecha no habría realizado requerimiento alguno.

- Respecto del requerimiento N° 9, que solicitaba *identificar los movimientos de tierra involucrados a la fecha y proyectados indicando m² o m³ y destino del material removido*, la Administradora indicó que no ha realizado movimientos de tierra relevantes, sólo aquellos menores, para la construcción de las plataformas de las obras consistentes en la oficina y casa de la administración.

- Respecto del requerimiento N° 10, que solicitaba *información asociada a autorizaciones de la autoridad sanitaria para la construcción y operación de las dos plantas de tratamiento de aguas servidas y de la planta de agua potable*, la Administradora adjuntó diversas autorizaciones para la operación del servicio particular de agua potable y para la operación de las plantas de tratamiento de las obras de la administración. Para el caso del alcantarillado particular de oficinas y casa del administrador, se entregó copia de la R.E. N° 644/2017 y R.E. N° 4659/2016. Las R.E. anteriores son de la SEREMI de Salud de la Región de O’Higgins. La primera de ellas autorizó la explotación del sistema de alcantarillado para oficinas. La

segunda, aprobó la construcción del proyecto del alcantarillado particular antes mencionado. Para el caso del alcantarillado particular de servicios personales, se entregó copia de la Resolución Exenta N° 647/2017 y Resolución Exenta N° 4660/2016, de la SEREMI de Salud de la Región de O'Higgins. La primera de ellas, autorizó la explotación del sistema de alcantarillado para vestuarios. La segunda, aprobó la construcción del proyecto del alcantarillado particular antes mencionado. Finalmente, para el caso del agua potable, se adjuntaron copias de 4 Resoluciones de la SEREMI de Salud de la Región de O'Higgins y diversos planos e imágenes, la Resolución Exenta N°2454/2016, que aprobó el proyecto de agua potable particular de dos mallas de 10 punteras de 2 pulgadas en colector de 6 pulgadas, impulsión de 250 mm, hasta estanque con un volumen de 333 m³/día para un total de 1.480 personas, estanque de almacenamiento de 500 y sistema de desinfección; la Resolución Exenta N°2807/2016, que modificó la comuna señalada para el sistema de agua potable, por existir un error; la Resolución Exenta N°11600/2016, que aprobó el proyecto de agua potable particular que contempla un dren de aducción (mediante cañerías HPDE de 180 mm), con un volumen necesario de 333 m³/día, para un total de 1.480 personas, estanque de almacenamiento de 500 m y sistema de desinfección; la Resolución Exenta N°641/2017, que autorizó la explotación del proyecto del sistema de agua potable particular, anteriormente mencionado.

- Respecto del requerimiento N° 11, que solicitaba *copia de convenio o contrato para la extracción de residuos domiciliarios con la Municipalidad de Litueche*, la Administradora adjuntó copia de Convenio para el Comodato de Estacionamientos y Retiro de Basuras, celebrado entre Administradora Punta Puertecillo SpA y la Municipalidad de Litueche.

- Respecto del requerimiento N° 12, que solicitaba *antecedentes de las 4 subestaciones eléctricas (capacidad, tipo de sistema y red de distribución)*, la Administradora indicó que no dispone de los antecedentes de las subestaciones eléctricas, debido a que son de propiedad y fueron ejecutadas por la CGE Distribución S.A.

- Respecto del requerimiento N° 13, que solicitaba *presentar derechos de aprovechamiento de aguas subterráneas e indicar la distancia existente entre éste y el Humedal de Topocalma*, la Administradora adjuntó copia de la inscripción de los derechos de agua de que es propietaria la sociedad, indicó que dicha agua era utilizada desde hace muchos años por su anterior propietario para regadío agrícola. Mencionó además, que la captación se encuentra a una distancia de aproximadamente 4 Km del Humedal Topocalma, indicando que dicho Humedal desapareció producto del terremoto y posterior tsunami del año 2010, quedando despojado de agua dulce, y en consecuencia, de la flora y fauna de ese hábitat. Finalmente, se indicó que en la actualidad existe un embancamiento de agua de mar rodeado de arena.

- Respecto del requerimiento N° 14, que solicitaba *referirse a la posibilidad de afectar el paisaje*, la Administradora indicó que la sociedad no contempla ejecutar obras distintas de la construcción del restaurante y del club de surf. Agregó que dicha construcción tendría una superficie proyectada de aproximadamente 195 m², y que se estima que no afectará significativamente el paisaje.

- Respecto del requerimiento N° 15, que solicitaba *indicar la infraestructura vial construida y proyectada (camino), desagües y áreas verdes*, la Administradora indicó que la sociedad es propietaria de 6 lotes destinados a protección de playa y áreas verdes, con una superficie total de 267.500 m². Indicó además, que la infraestructura de

caminos de tierra interiores existentes que la sociedad mantiene, tienen una superficie total de aproximadamente 53.000 m², y que el proyecto no contempla desagües, debido a que cada construcción que se realice en un lote, debe considerar el desarrollo de un proyecto particular de alcantarillado, consistente en plantas de tratamiento de aguas servidas, las cuales, una vez tratadas, se utilizarían para riego.

- Respecto del requerimiento N° 16, que solicitaba *indicar si se han construido o se construirán sistemas de alcantarillado, planta de tratamiento de aguas servidas, depósito de residuos sólidos de origen domiciliario, rellenos sanitarios, emisarios submarinos, sistemas de tratamiento y disposición de RILes o residuos sólidos*, la Administradora indicó que la sociedad no tiene contemplada la construcción de ninguna de las obras indicadas. Señaló que los propietarios de los sitios, en caso que deseen efectuar una construcción, deben dar cumplimiento a las normas aplicables en materia de tratamiento de aguas servidas y las que la Dirección de Obras respectiva exija para el otorgamiento de permisos de construcción y su correspondiente recepción.

- Respecto del requerimiento N° 17, que solicitaba *indicar si se contempla la construcción de conjuntos habitacionales, equipamiento de salud, educación, seguridad, culto, deporte, esparcimiento, cultura, comercio, servicios, indicando superficie construida o a construir, superficie predial destinada a dichas obras, capacidad de atención o afluencia y N° de estacionamientos construidos y/o proyectados*, la Administradora indicó, que la sociedad no contempla y no se encuentra en su objeto social, la construcción de ningún conjunto habitacional ni equipamiento. Indicó que la sociedad es propietaria de 4 lotes destinados a sitios de estacionamientos. Estos estacionamientos fueron entregados en comodato por 5 años a la Municipalidad de Litueche, para recibir a los vehículos que concurren a la playa de Puertecillo. Agregó, que, del total de los sitios para estacionamientos, estaban en operación los dos observados en la inspección en terreno realizada por los funcionarios de esta SMA.

- Respecto del requerimiento N° 18, que solicitaba *indicar si se contempla la construcción de obras de edificación y urbanización destinadas en forma permanente a hospedaje o equipamiento turístico como alojamiento, campamentos, campings, sitio de aparcamiento de naves, de recreación y playas, indicando superficie construida, superficie predial destinada a dichas obras, capacidad de atención o afluencia, N° de estacionamientos construidos y/o proyectados, N° de camas, N° de sitios para acampar y N° de naves a aparcar*, la Administradora indicó que la sociedad no contempla y no se encuentra en su objeto social la construcción de obras de hospedaje y equipamiento turístico.

29. A raíz de los antecedentes indicados, esta Superintendencia estimó que en el predio Hijueta Puertecillo se está desarrollando un proyecto que implica la construcción de obras de urbanización tales como, caminos, veredas, ciclovías que conectan las distintas áreas del loteo; obras de un sistema de canalización y evacuación de aguas lluvias; sistema de servicio eléctrico, con redes eléctricas de media y baja tensión, subterráneas, con sus respectivas cámaras y subestaciones eléctricas, redes de iluminación de calles y veredas con sus respectivos postes y luminarias; un sistema de agua potable, autorizado para abastecer a un número de 1.480 personas, dos zonas de estacionamiento de vehículos con capacidad para 70 y 30 vehículos aproximadamente. Asimismo, se estimó que el proyecto contempla la construcción de plantas de tratamiento de aguas servidas (cada lote debe tener una propia), al menos la construcción de 105 viviendas que se adicionan a las 10 ya construidas, 2 sitios de

estacionamientos que se adicionan a los 2 ya construidos, áreas verdes, zona de protección de playa, restaurante, escuela de surf y equipamiento.

30. Junto con lo anterior, se estimó por esta Superintendencia, que el referido proyecto tiene un destino habitacional, al contemplar la construcción de una vivienda o dos por lote y siendo expresado dicho destino en los antecedentes que constan en este procedimiento sancionatorio⁹⁻¹⁰⁻¹¹⁻¹², como ya se señaló. Igualmente, se estimó, que el proyecto contempla obras de equipamiento con destino permanente de esparcimiento, deporte, comercio y servicios, a ejecutarse en los lotes que son de propiedad de la Administradora.

31. Luego, esta SMA estimó que las obras que conforman el proyecto “Punta Puertecillo” construidas y contempladas, constituyen una unidad, siendo unas complementarias de otras. Esto, por lo demás, fue señalado expresamente, tanto por la Inmobiliaria como por la Administradora, en diversos antecedentes que forman parte de este procedimiento, tales como la escritura de Constitución y Estatutos de la Administradora y la escritura donde consta el Reglamento de Convivencia, Arquitectura y Construcción del Loteo Punta Puertecillo, entre otros.

32. Finalmente, esta SMA estimó, que las obras que conforman el proyecto “Punta Puertecillo” tienen fines turísticos. Al respecto, los antecedentes del presente procedimiento dan cuenta de que el desarrollo del proyecto, además de implicar la construcción de viviendas con destino habitacional, implica la construcción de obras de equipamiento con destino permanente para actividades como esparcimiento, deporte, comercio, y otros servicios, tales como, estacionamientos, zonas de protección de playa, restaurante, escuela de surf, quioscos, servicios comunes, respecto de los cuales se contempla su uso por parte de los propietarios de los lotes y por parte de quienes visiten Punta Puertecillo, por lo que no es posible desestimar sus fines turísticos, toda vez que el lugar donde se emplaza (borde costero), y las edificaciones que contempla, ofrecen una serie de atracciones, instalaciones y servicios afines para potenciales visitantes.

33. Por último, en conformidad con los antecedentes revisados por esta SMA, se estimó que, tanto la Inmobiliaria como la Administradora, son titulares del proyecto “Punta Puertecillo”, el cual, como ya se señaló, constituye una unidad. Al respecto, se advirtió que la Inmobiliaria, como socia de la Administradora, manifestó su voluntad de constituir dicha sociedad y, de aportar, y por tanto, transferir, ciertos lotes del predio Higuera Puertecillo de su propiedad a la Administradora, estableciéndose en los estatutos el destino de los mismos (esparcimiento, deporte, comercio y servicios complementarios), y otros bienes, entre ellos el sistema de agua potable, el sistema de redes eléctricas y el sistema de iluminación, los cuales fueron instalados para abastecer a todo el

⁹ Reglamento de Convivencia Arquitectura y Construcción del Loteo Punta Puertecillo de Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada, conforme consta en copia de escritura pública de fecha 18 de marzo de 2015.

¹⁰ www.dropbox.com/sh/ykgqzxn4m3m89c/AAC6tH6kLSMA10f_Q4rCy_bXa?dl=0

¹¹ Sitio web que promociona el proyecto Punta Puertecillo www.puertecillo.cl

¹² Escritura Pública de Constitución y Estatutos Administradora Punta Puertecillo SpA, de 13 de febrero de 2015, otorgada ante Notario Público Suplente, de la Notaría 29° de Santiago de Raúl Undurraga Laso.

predio Hijuela Puertecillo, y por tanto, a cada uno de sus lotes. Se advirtió además, que la Administradora goza de facultades para administrar los bienes de su propiedad señalados, y junto con ello, supervigilar el cumplimiento de la normativa pertinente y de las disposiciones del Reglamento de Convivencia, Arquitectura y Construcción por parte de cada uno de los propietarios de los lotes del proyecto destinados exclusivamente a viviendas, de propiedad de la Inmobiliaria o de los adquirentes según se encuentren transferidos o no. Finalmente, se advirtió, que ambas sociedades (Inmobiliaria y Administradora) han ejecutado obras asociadas al emplazamiento del proyecto, teniendo las facultades suficientes para ello.

iii. Consideraciones respecto del Humedal Topocalma

34. Diversos antecedentes que constan en este procedimiento dan cuenta de la existencia de un Sitio Prioritario para la Conservación de la Biodiversidad, el "Humedal Topocalma", el cual se encuentra cercano al área donde se desarrolla el proyecto "Punta Puertecillo". Al respecto, se advirtió que el proyecto "Punta Puertecillo" capta agua desde un afluente que se encuentra próximo al referido Humedal. Así, el punto de captación del sistema de agua potable con el cual se abastecerá a todos los lotes y obras de equipamiento de la Hijuela Puertecillo, consiste en un dren de aducción (mediante cañería HPDE de 180 mm) con volumen de 333 m³/día para un total de 1.480 personas y estanque de almacenamiento de 500 m³. Dicho dren se ubica a una distancia río arriba del Humedal de aproximadamente 2,83 kilómetros, siguiendo el recorrido del cauce superficial, y de 1,8 kilómetros en línea recta. Adicionalmente, se advirtió que el año 2016 se aprobó un sistema de agua potable particular que consideraba dos mallas de 10 punteras de 2" en colector de 6", impulsión de 250 mm hasta el estanque, con volumen de 333,00 m³/día, para un total de 1.480 personas. Luego, al momento de formular cargos en el presente procedimiento, en imagen de Google Earth se observó la existencia de las referidas punteras, las cuales se ubicarían a 578 m aproximados del Humedal. En la "Imagen 1" se observan los sistemas de explotación de agua potable particular señalados anteriormente (dren de aducción y mallas de punteras) y la tubería de conducción de aguas para la planta de agua potable. Cabe hacer presente, que el agua captada por el dren de aducción necesariamente pasa por el sistema de impulsión que se encuentra en el mismo sitio donde se ubican las punteras para la extracción de agua subterránea.



Imagen 1: Humedal Topocalma y Proyecto Punta Puertecillo

Límite en rojo, encierra la Hijuela Puertecillo, predio que abarca el Proyecto. Línea en naranja, indica tubería de conducción de aguas para la Planta de Agua Potable. Zona verde identifica el Humedal Topocalma. Línea en azul indica cauce superficial.

35. Conforme con lo señalado precedentemente, esta SMA estimó que el Humedal Topocalma podría estar influenciado por la extracción de agua superficial y/o subterránea para abastecer de agua potable al proyecto “Punta Puertecillo”. Lo anterior, implicaría que se podrían generar efectos adversos significativos sobre recursos naturales renovables, tales como el impacto que podría generar el volumen o caudal de recursos hídricos a explotar por parte del proyecto sobre los niveles de aguas subterráneas y superficiales, y los respectivos efectos sobre el Humedal.

III. DICTAMEN

36. Con fecha 8 de enero de 2019, mediante MEMORANDUM D.S.C. Dictamen N°1/2019, la instructora remitió a este Superintendente el dictamen del presente procedimiento administrativo sancionatorio, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 53 de la LOSMA.

IV. INSTRUCCIÓN DEL PROCEDIMIENTO SANCIONATORIO

37. Como ya se indicó en esta resolución, con fecha 14 de diciembre de 2017, de acuerdo a lo señalado en el artículo 49 de la LOSMA, se dio inicio a la instrucción del procedimiento administrativo sancionatorio Rol D-091-2017, por medio de la **Formulación de Cargos** contenida en la Resolución Exenta N°1/Rol D-091-2017, en contra de

Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada y Administradora Punta Puertecillo SpA, titulares del proyecto “Punta Puertecillo”, por infracción al artículo 35 letra b) de la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente, según el cual constituye infracción la ejecución de proyectos y el desarrollo de actividades para los que la ley exige una Resolución de Calificación Ambiental, sin contar con ella. La Formulación de Cargos fue enviada mediante carta certificada para su notificación a la Inmobiliaria y a la Administradora, arribando al Centro de Distribución Postal con fecha 16 de diciembre de 2017, tal como puede verificarse consultando en el registro de Correos de Chile el número 1180588253025.

38. A continuación, se presenta el cargo formulado:

N°	Hechos constitutivos de infracción	Condiciones, normas y medidas eventualmente infringidas
1	<p>La ejecución, sin contar con una Resolución de Calificación Ambiental, de un proyecto de desarrollo:</p> <p>Urbano, que contempla obras de urbanización con destino habitacional.</p> <p>Urbano, que contempla obras de urbanización con destino permanente de esparcimiento, deporte, comercio y servicios.</p> <p>Turístico, que contempla obras de urbanización y de equipamiento para fines turísticos.</p>	<p>Artículo 8, inciso 1°, Ley 19.300 <i>“Los proyectos o actividades señalados en el artículo 10 sólo podrán ejecutarse o modificarse previa evaluación de su impacto ambiental, de acuerdo a lo establecido en la presente ley”</i></p> <p>Artículo 10 letra g) <i>“Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental, son los siguientes:</i> <i>g) Proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados según lo dispuesto en el Párrafo 1 Bis”</i></p> <p>Artículo 2° letra c) D.S N° 40 de 2013, del Ministerio del Medio Ambiente <i>“Ejecución de proyecto o actividad: Realización de obras o acciones contenidas en un proyecto o actividad tendientes a materializar una o más de sus fases.”</i></p> <p>Artículo 3° letra g), g.1, g.1.1 y g.1.2 letras a), b), c) y d) y g.2 letras a), b), c) y d) D.S N° 40 de 2013, del Ministerio del Medio Ambiente <i>“Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, son los siguientes:</i> <i>g) Proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados estratégicamente de conformidad a lo establecido en el</i></p>

N°	Hechos constitutivos de infracción	Condiciones, normas y medidas eventualmente infringidas
		<p><i>párrafo 1° bis del Título II de la Ley. Se entenderá por planes a los instrumentos de planificación territorial.</i></p> <p><i>g.1. Se entenderá por proyectos de desarrollo urbano aquellos que contemplen obras de edificación y/o urbanización cuyo destino sea habitacional industrial y/o de equipamiento, de acuerdo a las siguientes especificaciones:</i></p> <p><i>g.1.1. Conjuntos habitacionales con una cantidad igual o superior a ochenta (80) viviendas o, tratándose de vivienda social, vivienda progresiva o infraestructura sanitaria, a ciento sesenta (160) viviendas.</i></p> <p><i>g.1.2. Proyectos de equipamiento que correspondan a predios y/o edificios destinados en forma permanente a salud, educación, Seguridad, culto, deporte, esparcimiento, cultura, comercio, servicios, fines científicos o sociales y que contemplen al menos una de las siguientes características:</i></p> <p><i>a) superficie construida igual o mayor a cinco mil metros cuadrados (5.000 m²);</i></p> <p><i>b) superficie predial igual o mayor a veinte mil metros cuadrados (20.000 m²);</i></p> <p><i>c) capacidad de atención, afluencia o permanencia simultánea igual o mayor a ochocientas (800) personas;</i></p> <p><i>d) doscientos (200) o más sitios para el estacionamiento de vehículos."</i></p> <p><i>"g.2. Se entenderá por proyectos de desarrollo turístico aquellos que contemplen obras de edificación y urbanización destinados en forma permanente a hospedaje y/o equipamiento para fine turísticos, tales como centros de alojamiento turístico; campamentos de turismo o campings; sitios que se habilitan en forma permanente para atracar y/o guardar naves especiales empleadas para recreación; centros y/o canchas de esquí, playas, centros de aguas termales u otros, que contemplen al menos una de las siguientes características:</i></p> <p><i>a) Superficie construida igual o mayor a cinco mil metros cuadrados (5.000 m²);</i></p> <p><i>b) superficie predial igual o mayor a quince mil metros cuadrados (15.000 m²);</i></p> <p><i>c) capacidad de atención, afluencia o permanencia simultánea igual o mayor a trescientas (300) personas;</i></p> <p><i>d) cien (100) o más sitios pata el estacionamiento de vehículos"</i></p>

N°	Hechos constitutivos de infracción	Condiciones, normas y medidas eventualmente infringidas

39. La infracción fue clasificada como gravísima en virtud de la letra f) del numeral 1 del artículo 36 de la LOSMA, según la cual son infracciones gravísimas los hechos, actos u omisiones que involucren la ejecución de proyectos o actividades del artículo 10 de la Ley N° 19.300 al margen del SEIA, y se constate en ellos alguno de los efectos, características o circunstancias previstas en el artículo 11 de dicha ley. Por su parte, el artículo 11 señala que *“Los proyectos o actividades enumerados en el artículo precedente requerirán la elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental, si generan o presentan a lo menos uno de los siguientes efectos, características o circunstancias: (...) d) Locación en o próxima a poblaciones, recursos y áreas protegidas, sitios prioritarios para la conservación, humedales protegidos y glaciares, susceptibles de ser afectados, así como el valor ambiental del territorio en que se pretende emplazar.”*

40. Con fecha 5 de enero de 2018, Matías Montoya Tapia, actuando en representación de la Inmobiliaria, realizó una presentación ante esta SMA por medio de la cual solicitó que se le otorgue una ampliación de plazo para presentar Descargos. Acompañó a dicha presentación, y solicitó tener por acompañada, copia de escritura pública donde consta Mandato Judicial otorgado por Nicolás Galmes Tunis y Enrique Troncoso Prieto, ambos en representación de la Inmobiliaria.

41. Con fecha 5 de enero de 2018, Alejandra Aránguiz Sanchez, en representación de la Administradora, realizó una presentación ante esta SMA en la cual solicitó una ampliación de los plazos para formular Descargos. Acompañó a su presentación, y solicitó tener por acompañada, copia de escritura pública, donde consta Mandato Judicial otorgado por Maritza Padilla Villarroel en representación de la Administradora.

42. Con fecha 8 de enero de 2018, mediante la Resolución Exenta N°2/Rol D-091-2017, se resolvió ampliar el plazo para presentar Descargos a la Inmobiliaria y a la Administradora, y junto con ello, tuvo por acompañadas las escrituras donde constan los mandatos judiciales señalados en los Considerados 40 y 41 precedentes.

43. Con fecha 23 de enero de 2018, encontrándose dentro del plazo establecido al efecto, Matías Montoya Tapia, en representación de la Inmobiliaria, presentó Descargos solicitando que se tengan por presentados en tiempo y forma, y en su mérito, se absuelva a la Inmobiliaria de los cargos formulados o, en subsistido, se aplique una multa en el mínimo posible; solicitó además, que se tenga por acompañado el documento *“Análisis de pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental Punta Puertecillo”* preparado por ECOS Consultores.

44. Con fecha 23 de enero de 2018, encontrándose dentro del plazo establecido al efecto, Alejandra Aránguiz Sánchez, en representación de la Administradora, presentó Descargos, solicitando tenerlos por formulados, y en su mérito, absolver a la Administradora.

45. Con fecha 31 de enero de 2018, mediante Resolución Exenta N° 5/Rol D-091-2017, se resolvió solicitar a la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental, un pronunciamiento para que indique si el proyecto “Punta Puertecillo” requiere ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, en conformidad con lo dispuesto en los artículos 8 y 10 letra g) de la Ley N° 19.300 y el artículo 3° letras g.1 y g.2 del RSEIA. Junto con ello, resolvió suspender el presente procedimiento sancionatorio hasta que se recibiera en esta SMA el pronunciamiento de la Dirección Ejecutiva del SEA, en conformidad con lo dispuesto en el artículo 9° inciso 4° de la Ley N° 19.880.

46. Con fecha 20 de marzo de 2018, Matías Montoya Tapia, actuando en representación de la Inmobiliaria, realizó una presentación ante esta SMA, acompañando y solicitando tener por acompañados los siguientes documentos:

a) Escrito “*Se tenga presente*”, presentado por la Inmobiliaria ante la Dirección Ejecutiva del SEA, en el marco de la solicitud de pronunciamiento realizada por la SMA, mencionada en el considerando precedente.

b) Documentos acompañados por la Inmobiliaria a la antedicha presentación: “Informe Urbanístico” firmado por Francisco Baranda de Punto Idea; y un “Informe en Terreno” elaborado por el Centro de Ecología Aplicada (CEA).

47. Con fecha 27 de abril de 2018, a través del OF. ORD. D.E. N° 180533/2018, de 26 de abril de 2018, del Director Ejecutivo del Servicio de Evaluación Ambiental, se informó a esta Superintendencia que, habiéndose tenido a la vista y analizado los antecedentes del presente procedimiento y la información proporcionada por el titular al efecto, el Servicio concluyó que el proyecto “Punta Puertecillo” no cumple con ninguna de las tipologías de ingreso al SEIA listadas en el artículo 10 de la Ley N° 19.300, razón por la cual no debieron ser ingresadas a evaluación en forma previa a su ejecución. Los argumentos del SEA en su ORD. D.E. N° 180533/2018, se describen en el considerando 128 de la presente resolución.

48. Con fecha 9 de mayo de 2018, Matías Montoya Tapia, actuando en representación de la Inmobiliaria, realizó una presentación ante esta SMA, en la cual, en lo Principal, solicitó que, atendido el mérito del expediente administrativo y el pronunciamiento de la Dirección Ejecutiva del SEA, se decrete el término del procedimiento sancionatorio, absolviendo a las sociedades objeto del mismo, en el Otrosí, solicitó tener por acompañada copia del OF. ORD. D.E. N° 180533/2018, de 26 de abril de 2018, de la Dirección Ejecutiva del SEA.

49. Con fecha 18 de mayo de 2018, Juan Pedro Sabbagh, en representación de la interesada Organización Comunitaria Territorial “Vecinos de Puertecillo”, realizó una presentación a esta SMA, solicitando copia del OF. ORD. D.E. N° 180533/2018, del Director Ejecutivo del Servicio de Evaluación Ambiental.

50. Con fecha 29 de mayo de 2018, mediante la Resolución Exenta N° 6/Rol D-091-2017, se resolvió levantar la suspensión decretada mediante la Resolución Exenta N° 5/Rol D-091-2017, lo cual se hizo efectivo una vez notificado dicho acto

administrativo, continuando con la prosecución del presente procedimiento sancionatorio. Junto con ello, se tuvo por incorporado al expediente del procedimiento sancionatorio la presentación de fecha 20 de marzo de 2018, realizada por Matías Montoya Tapia en representación de la Inmobiliaria y por acompañados los documentos adjuntos a la misma; el OF. ORD. D.E. N° 180533/2018, de 26 de abril de 2018, del Director Ejecutivo del SEA; y la presentación de fecha 18 de mayo de 2018 de la Organización Comunitaria Territorial “Vecinos de Puertecillo”.

51. La Resolución Exenta N° 6/Rol D-091-2017 fue enviada mediante carta certificada para su notificación a la Inmobiliaria, a la Administradora, y a “Vecinos de Puertecillo”, arribando al Centro de Distribución Postal, respectivamente, con fecha 1 de junio de 2018, tal como puede verificarse consultando en el registro de Correos de Chile el número 1180691345174; con fecha 14 de junio de 2018, tal como puede verificarse consultando en el registro de Correos de Chile el número 1180691345181; y con fecha 1 de junio de 2018, tal como puede verificarse consultando en el registro de Correos de Chile el número 1180691345198.

52. Con fecha 8 de junio de 2018, mediante Resolución Exenta N° 7/Rol D-091-2017, se resolvió oficiar a los siguientes organismos sectoriales: Seremi de Vivienda y Urbanismo de la región del Libertador Bernardo O’Higgins; Director de Obras Municipales de la Municipalidad de Litueche; Seremi de Agricultura de la región del Libertador Bernardo O’Higgins; Director Regional del Servicio Agrícola Ganadero del Libertador Bernardo O’Higgins.

53. Con fecha 18 y 19 de junio de 2018 respectivamente, dieron respuesta a los oficios señalados en el considerando precedente, la Seremi de Agricultura de O’Higgins mediante su ORD N°438, de 15 de junio de 2018, y el Director de Obras de la Municipalidad de Litueche, mediante su ORD. N° 1175, de 18 de junio de 2018. Luego, con fecha 23 de julio de 2018, dio respuesta el Director del Servicio Agrícola Ganadero de la región de O’Higgins mediante su ORD. N° 1052, de 18 de julio de 2018, y con fecha 6 de agosto de 2018, la Seremi de Vivienda y Urbanismo mediante su el ORD. N° 1301, de 2 de agosto de 2018. Toda la información asociada a estos documentos se expone en el capítulo VII de esta resolución.

54. Con fecha 23 de julio de 2018, Ezio Costa Cordella realizó una presentación ante esta SMA, en representación de la Organización Comunitaria “Vecinos de Puertecillo”, interesados en el presente procedimiento administrativo conforme se dispuso en la Resolución Exenta N° 1/Rol D-091-2017 de este procedimiento, y de Juan Sabbagh Botinelli, Carlos Leyton Frauenberg, Andrés Nieto Araya, Fundación Rompientes, Juan Esteban Buttazzoni Chacón y Luis Felipe Rodríguez Besa.

55. En la antedicha presentación, se solicitó a esta SMA lo siguiente: tener presente lo expuesto por Vecinos de Puertecillo; que los comparecientes Juan Sabbagh Botinelli, Carlos Leyton Frauenberg, Andrés Nieto Araya, Fundación Rompientes, Juan Esteban Buttazzoni Chacón y Luis Felipe Rodríguez Besa sean tenidos como parte en este procedimiento; que se amplíe la formulación de cargos del presente procedimiento; que se tenga presente la comparecencia de Ezio Costa Cordella como apoderado de Vecinos de Puertecillo y demás comparecientes; y que se tengan por acompañados los documentos adjuntos. La

información asociada a esta presentación se expone con mayor detalle en el capítulo VIII de esta resolución

56. Con fecha 20 de agosto de 2018, Matías Montoya Tapia, actuando en representación de la Inmobiliaria, realizó una presentación ante esta SMA solicitando tener presente los argumentos de hecho y de derecho que expone. Junto con ello, solicitó que, en razón de los argumentos expuestos, el mérito del expediente administrativo, y dando aplicación a los principios conclusivo y de economía procedimental, esta SMA proceda a dictar el cierre de la investigación y finalizar el procedimiento sancionatorio, absolviendo a la Inmobiliaria por no existir elusión alguna al SEIA.

57. Posteriormente, con fecha 30 de agosto de 2018, Matías Montoya Tapia, en representación de la Inmobiliaria, realizó una nueva presentación ante esta SMA, solicitando tener presente los argumentos de hecho y de derecho que expone. Junto con ello, reiteró su solicitud contenida en la presentación del 20 agosto de 2018, referida precedentemente, en cuanto a que esta SMA cierre la investigación en este procedimiento y proceda a la absolución de la Inmobiliaria, por no haberse configurado la infracción al artículo 3° letra g) g.1, g.1.1 y g.1.2, letras a), b), c) y de) y g.2 letras a), b), c) y d) del RESIA.

58. Con fecha 11 de septiembre de 2018, mediante la Resolución Exenta N° 8/Rol D-091-2017, se incorporaron al presente procedimiento sancionatorio los documentos señalados en el Considerando 53 de esta resolución. Junto con ello se tuvo presente la presentación de fecha 23 de julio de 2018 realizada por Ezio Costa Cordella en representación de la Organización Comunitaria “Vecinos de Puertecillo” y otros, así como su calidad de apoderado conforme a lo establecido en el artículo 22 de la Ley N° 19.880. Se otorgó calidad de interesada en el presente procedimiento sancionatorio a la Fundación Rompientes, y respecto de los demás comparecientes¹³, se solicitó acreditar su calidad de interesados, justificando para ello, su titularidad sobre derechos subjetivos o intereses individuales conforme con lo establecido en el artículo 21 de la Ley N° 19.880. En relación a la solicitud de ampliar la Formulación de Cargos del presente procedimiento sancionatorio, se estimó que no existen razones para acogerla, debido a que los antecedentes que se incorporaron en dicha presentación, y demás contenidos en este procedimiento administrativo, no dan cuenta de nuevos hechos que permitan fundamentar una ampliación de la Formulación de Cargos. Por último, se tuvo presente las presentaciones realizadas con fecha 20 y 30 de agosto de 2018, por Matías Tapia Montoya, en representación de la Inmobiliaria.

59. Con fecha 25 de septiembre de 2018, Ezio Costa Cordella, en representación de Juan Pedro Sabbagh Bottinelli y Carlos Leyton Fraunberg, realizó una presentación ante esta SMA solicitando tener por cumplido lo ordenado en la Resolución Exenta N° 8/Rol D-091-2017, en cuanto a acreditar la calidad de interesados según se indicó en el Considerando precedente y solicitando tener por acompañados los siguientes documentos: copia del sobre de la carta certificada mediante la que se notificó la Resolución Exenta N° 8/Rol D-091-2017 a Ezio Costa Cordella como apoderado; y copia de la inscripción de un inmueble ubicado en

¹³ Juan Sabbagh Botinelli, Carlos Leyton Frauenberg, Andrés Nieto Araya, Juan Esteban Buttazzoni Chacón y Luis Felipe Rodríguez Besa.

Puertecillo, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Litueche del año 2014, inscrito a fojas 1205, N° 1206, sin embargo, revisada la presentación, los documentos referidos no se adjuntaron.

60. Con fecha 17 de octubre de 2018, Ezio Costa Cordella, actuando en representación de Vecinos de Puertecillo y Fundación Rompientes, realizó una presentación ante esta SMA, solicitando oficiar al Servicio Agrícola y Ganadero y a la Dirección General de Aguas, para que informen respecto a la vinculación existente entre el Estero Topocalma y el Humedal Topocalma y la afectación que podría sufrir este último a causa de la captación de agua en los afluentes que alimentan al Humedal por la actividad que desarrolla el proyecto Punta Puertecillo.

61. Con fecha 29 de octubre de 2018, mediante la Resolución Exentada N° 9/Rol D-091-2017, esta SMA se pronunció sobre la presentación de Ezio Costa Cordella mencionada en el considerando 59 de esta resolución, teniendo por incorporada dicha presentación, y por no acompañados los documentos ofrecidos en la misma. Se resolvió que, previo a pronunciarse respecto de la calidad de interesados de Juan Pedro Sabbagh y Carlos Leyton Frauenberg, debían acompañarse los documentos ofrecidos en el Otrosí de dicha presentación dentro del plazo de 3 días hábiles contados desde la notificación de la Resolución referida.

62. Con fecha 7 de noviembre de 2018, Ezio Costa Cordella, en representación de Juan Pedro Sabbagh Bottinelli y Carlos Leyton Frauenberg, realizó una presentación ante esta SMA solicitando, en lo Principal, tener por cumplido lo ordenado en la Resolución Exenta N°9/Rol D-091-2017, identificada en el Considerando precedente, acompañando los siguientes documentos: a) copia de inscripción en el Registro de Propiedad de inmueble ubicado en Puertecillo a nombre de Juan Pedro Sabbagh Bottinelli y Carlos Leyton Frauenberg, el que consta a fojas 1205, N° 1206 del Conservador de Bienes Raíces de Litueche del año 2014; b) copia del sobre de la carta certificada mediante la que se notificó la Resolución Exenta N° 8/Rol D-091-2017. En el Otrosí, solicitó tener por acompañados los siguientes documentos: a) copia del sobre de carta certificada mediante la que se notificó la Resolución Exenta N° 9/D-091-2017; b) captura de pantalla seguimiento en línea de Correos de Chile, que muestra los datos de entrega de la carta certificada que notificó la Resolución Exenta N° 9/Rol D-091-2017.

63. Que, con fecha 23 de noviembre de 2018, mediante la Resolución Exenta N°10/Rol D-091-2017, esta SMA resolvió conceder la solicitud de diligencia probatoria planteada por los interesados Vecinos de Puertecillo y Fundación Rompientes representados por Ezio Costa Cordella, en presentación realizada con fecha 17 de octubre de 2018, identificada en el Considerando 60 precedente. Junto con ello, se resolvió conceder un plazo de 7 días hábiles, contados desde la notificación de la Resolución referida, para que los Servicios oficiados envíen la información requerida a esta SMA. Por último, la Resolución Exenta N°10/Rol D-091-2017 sirvió de suficiente y atento oficio conductor, conforme se indicó en el Resuelvo III de la misma.

64. Que, con fecha 13 de diciembre de 2018, encontrándose dentro del plazo establecido legalmente, Matías Montoya Tapia, actuando en representación de Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada, presentó ante esta Superintendencia un escrito por medio del cual, en lo Principal, dedujo recurso de reposición en contra de la Resolución Exenta N°10/Rol D-091-2017 individualizada en el considerando precedente, y en razón de los argumentos que expuso, solicitó dejar sin efecto el acto impugnado. En el Otrosí, en subsidio, y para el caso que el recurso de reposición referido sea rechazado por esta SMA, solicitó tener por interpuesto recurso Jerárquico elevándose el expediente al Superintendente del Medio Ambiente.

65. Que, mediante la Resolución Exenta N° 11/Rol D-091-2017, de 26 de diciembre de 2018, se resolvió rechazar en todas sus partes el Recurso de Reposición interpuesto por Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada, identificado en el considerando precedente, por no cumplir con los requisitos de procedencia establecidos en el artículo 15 de la Ley N° 19.880. Junto con ello, mediante MEMORANDUM N° 73678/2018 se derivaron a este Superintendente los antecedentes, a fin de que se pronuncie sobre el recurso jerárquico deducido en forma subsidiaria en el Otrosí de dicha presentación.

66. Que, con fecha 31 de diciembre de 2018 fue recepcionado en esta SMA el ORD. N° 1980/2018, de 28 de diciembre de 2018, de la Directora Regional del Servicio Agrícola y Ganadero de O'Higgins, mediante el cual dicho Servicio dio respuesta a esta SMA respecto de la solicitud de información realizada por medio de la Resolución Exenta N°10/Rol D-091-2017, en el marco de la diligencia probatoria mencionada en el los considerandos 60 y 63 de este acto, referida a la eventual vinculación entre el Estero Topocalma y el Humedal Topocalma, así como a la afectación que podría sufrir este último a causa de la captación de aguas en los afluentes que alimentan al humedal, por el desarrollo del proyecto "Punta Puertecillo". En dicho oficio el Servicio señaló, que *"requiere llevar a cabo actividad de terreno que permita, dentro de sus facultades y competencias, premunir de los elementos necesarios, para exponer ante la solicitud de diligencia probatoria planteada por los interesados, mediante la elaboración de un informe"*, y, que en atención a ello *"requiere una prórroga en los plazos para entregar respuesta en correspondencia a los términos"* planteados en la solicitud de esta SMA.

67. Que, con fecha 31 de diciembre de 2018, fue recepcionado en esta SMA el ORD N° 715, de 28 de diciembre de 2018, de la Directora Regional (S) de la Dirección de Aguas de O'Higgins, mediante el cual dicho Servicio dio respuesta a esta SMA respecto de la solicitud de información realizada por medio de la Resolución Exenta N°10/Rol D-091-2017 en el marco de la diligencia probatoria señalada en el considerando 22 de esta resolución. En el referido oficio, el Servicio requerido señaló que *"no dispone de dichos antecedentes, no obstante, se remite en formato digital el listado de Derechos de Aprovechamiento de Aguas superficiales constituidos sobre la cuenca del Estero Topocalma"*, y agregó, *"que la cuenca del estero Topocalma está abierta con disponibilidad para la constitución de derechos de aprovechamiento de aguas, al igual que los tres acuíferos más cercanos Estero Topocalma, Estero Hidango y Estero Caleta Topocalma"*. Se acompañó al oficio un CD con el listado de Derechos de Aprovechamiento de Aguas superficiales constituidos sobre la cuenca del Estero Topocalma.

68. Que, mediante la Resolución Exenta N° 12/Rol D-091-2017, de 7 de enero de 2018, se resolvió tener por incorporados al expediente de este procedimiento la presentación de 7 de noviembre de 2018, realizada por Ezio Costa Cordella, en representación de Juan Pedro Sabbagh Bottinelli y Carlos Leyton Fraunberg, mencionada en el considerando 62 de esta resolución; el ORD. N° 1980/2018, de 28 de diciembre de 2018, de la Directora Regional del Servicio Agrícola y Ganadero de O'Higgins, mencionado en el considerando 66 de esta resolución; el ORD N° 715, de 28 de diciembre de 2018, de la Directora Regional (S) de la Dirección de Aguas de O'Higgins, mencionado en el considerando 67 de esta resolución. Junto con ello se otorgó la calidad de interesado en el presente procedimiento a Juan Sabbagh Botinelli y a Carlos Leyton Frauenberg, y se tuvo por cerrada la investigación del presente procedimiento sancionatorio.

V. DESCARGOS DE INMOBILIARIA E INVERSIONES PIRIGÜINES LIMITADA

69. Como se indicó en el considerando 43 precedente, con fecha 23 de enero de 2018, Matías Montoya Tapia, en representación de la Inmobiliaria, presentó un escrito en el cual realizó sus Descargos a la formulación de cargos de este procedimiento y acompañó documentos.

70. El escrito de Descargos está organizado en ocho Capítulos. En el primero se entregan antecedentes generales del presente procedimiento sancionatorio y del proyecto "Punta Puertecillo". En el segundo, se hace referencia a aspectos procedimentales que, según indica, inciden en lo sustantivo de la decisión del presente procedimiento. En el tercer Capítulo, se hace referencia a la inexistencia de Elusión al SEIA. En el cuarto, se entregan precedentes administrativos. En el quinto, se hace referencia a actos administrativos de contenido favorable que, según indica, amparan el desarrollo del Proyecto "Punta Puertecillo". En el sexto Capítulo, se hace referencia a las circunstancias del artículo 40 de LOSMA. En el séptimo, se hace referencia a la clasificación de la infracción, y en el octavo, se hace referencia a la prescripción de la infracción. A continuación, se presentarán, resumidamente, los descargos presentados por la Inmobiliaria.

71. En cuanto al **primer Capítulo**, se expondrá únicamente lo referido al proyecto en sí, debido a que los antecedentes generales del presente procedimiento sancionatorio ya fueron abarcados precedentemente en esta resolución. Respecto del proyecto "Punta Puertecillo", la Inmobiliaria señaló lo siguiente:

a) El proyecto consiste en la venta de parcelas, fruto de una subdivisión predial acogida al D.L. N° 3.516, debidamente aprobada por el SAG. Cada parcela cuenta con la posibilidad de contratar el suministro de agua potable al servicio particular operado por la Administradora, aprobado por la Seremi de Salud. Existen además, postes y arranques de electricidad, obras de evacuación de aguas lluvias y caminos interiores no pavimentados. La venta de parcelas es realizada por la Inmobiliaria y ello es su única actividad, no guardando relación alguna con la construcción ni obtención de permisos para las obras que se puedan realizar por parte de los propietarios de cada parcela.

b) La Inmobiliaria y la Administradora son sociedades distintas, con voluntades, objeto social y composición accionaria diferentes, por lo que llama la atención que hayan sido objeto de una única formulación de cargos, por una idéntica conducta.

72. En cuanto al **segundo Capítulo**, referido a *“aspectos procedimentales que inciden en lo sustantivo de la decisión”*, la Inmobiliaria señaló lo siguiente:

a) La SMA imputa el cargo de elusión tanto a la Administradora como a la Inmobiliaria, sin distinción, no sólo respecto de la infracción, sino también en relación a la clasificación de la infracción.

b) Lo anterior atenta contra los principios del Derecho Administrativo Sancionador, y obedece a una grave infracción de ley, por cuanto en la práctica puede llegar a imponer una solidaridad pasiva por vía administrativa, sin fuente legal al efecto.

c) La decisión de la SMA no tiene coherencia ni lógica. Plantea interrogantes cómo ¿Por qué se formulan cargos de manera única tanto a la Administradora como la Inmobiliaria, sin hacer distinción al efecto?, ¿son ambas sociedades responsables, de igual manera, de la supuesta elusión?, ¿ambas han desarrollado las mismas acciones tendientes a desarrollar el proyecto?, en caso de multa ¿ésta sería una para cada sociedad, se impondría de manera simplemente conjunta o de manera solidaria?, en este caso ¿no se estaría violando el principio del non bis in ídem?, en el caso de ingreso al SEIA ¿qué sociedad estaría obligada a evaluar qué proyecto o actividad?.

d) La SMA está infringiendo el principio de tipicidad en relación a la debida defensa, el principio de culpabilidad y eventualmente el principio *non bis in ídem*. El principio de tipicidad lo vulnera al plantearse una única formulación de cargos para dos sociedades que realizan actividades distintas. Junto con ello, al formular un cargo excesivamente vago y amplio, lesiona los derechos de defensa de la Inmobiliaria, puesto que se ha limitado a transcribir en forma prácticamente textual la letra g) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, sin indicar específicamente cuál es la conducta típica que se atribuye a la Inmobiliaria, dentro de la variedad de tipos legales indicados en dicho literal. En relación al principio de culpabilidad, en el marco del Derecho Administrativo Sancionador, éste debe entenderse en el sentido que las sanciones no deben imponerse a alguien que no haya sido el infractor y que haya actuado en forma dolosa o culposa. De este modo, la SMA, al no distinguir acciones ni grados de participación en la supuesta infracción imputada, vulnera derechamente dicho principio. En relación al principio *non bis in ídem*, de llegar a imponerse una multa a dos compañías por el mismo hecho, se estaría castigando dos veces con un solo fundamento fáctico, lo que naturalmente es improcedente.

e) Es el SEA el Órgano de la administración que tiene la competencia exclusiva y excluyente para determinar qué proyectos deben ser sometidos al SEIA, por lo que la SMA -abusando de sus competencias- al formular cargos por elusión al SEIA, indirectamente fuerza la evaluación de proyectos, sin requerir al SEA el respectivo informe ambiental requerido por la ley al efecto.

73. Lo expuesto en el **tercer Capítulo** de los Descargos, referido a la *“inexistencia de elusión”*, fue lo siguiente:

a) El proyecto contempla únicamente la venta de parcelas resultantes de la subdivisión, sin edificación ni urbanización. Por tanto, no corresponde a un proyecto de desarrollo urbano o turístico que contempla obras de edificación y/o urbanización con destino industrial, habitacional o turístico, y consecuentemente, no se encuentra en ninguna de las causales de ingreso al SEIA establecidas en la letra g) del artículo 10 de la Ley N° 19.300.

b) El proyecto no es uno de desarrollo urbano, por encontrarse en una zona rural y porque para el emplazamiento de un proyecto de desarrollo urbano en una zona rural, debe aplicarse el artículo 55 de la LGUC, situación que no es requerida, por cuanto el proyecto no se enmarca dentro de las causales establecidas en la mencionada ley.

c) El proyecto no consiste en un desarrollo urbano, debido a que sólo obedece a la división de la tierra cumpliendo con la superficie predial que establece la normativa legal vigente para zonas rurales, esto es, un mínimo de 5.000 m², y con todos los requisitos establecidos en dicha normativa, motivo por el cual dicha división fue aprobada por el SAG en conformidad con el D.L N° 3.516.

d) El concepto de “obras de urbanización” es un concepto de carácter legal por lo que corresponde aplicar el artículo 20 del Código Civil en cuanto señala que *“las palabras de la ley se entenderán en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas palabras; pero cuando el legislador las haya definido expresamente para ciertas materias, se les dará en éstas su significado legal”*. Al respecto, el concepto “urbanizar” se encuentra definido en la normativa urbanística, específicamente en el artículo 1.1.2 de la OGUC como: *“Ejecutar, ampliar o modificar cualquiera de las obras señaladas en el artículo 134 de la LGUC que correspondan según el caso, en el espacio público o en el contemplado con tal destino en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial o en un proyecto de loteo”*. Por su parte, el artículo 134 de la LGUC, señala: *“Para urbanizar un terreno, el propietario del mismo deberá ejecutar, a su costa, el pavimento de las calles y pasajes, las plantaciones y obras de ornato, las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvias, y las obras de defensa y de servicio de terreno”*.

e) Considerando las obras que contempla el proyecto, no son obras de urbanización, por cuanto no se ejecutan en un espacio público o en un espacio destinado a tal efecto en el respectivo IPT, ni tampoco obedecen a un proyecto de loteo, no existe pavimentación de calles, no existe desagüe de aguas servidas, no existe aprobación y recepción de plantaciones ni de obras de ornato por parte de la DOM, no se trata de un proyecto desarrollado en área rural que deba someterse al artículo 55 de la LGUC.

f) Conforme al artículo 135 de la LGUC, una vez terminados los trabajos de urbanización, el propietario debe solicitar su recepción a la DOM respectiva y, al momento de otorgarse el certificado de recepción final de las obras, por ese sólo hecho, estas se entienden incorporadas al dominio nacional de uso público. La urbanización es propia de bienes nacionales de uso público o de franjas destinadas por el IPT a bien nacional de uso público. Nada de esto ha ocurrido ni ocurrirá en el proyecto “Punta Puertecillo” por su naturaleza de parcelación rústica.

g) Respecto de las edificaciones, el proyecto no contempla la venta de ninguna parcela con edificaciones y, por lo tanto, no le es aplicable ese elemento de la tipología establecida en la letra g) del artículo 3° del RSEIA. Si los propietarios de cada parcela estiman edificar, deben ejecutar por su cuenta los proyectos de edificación en cada uno de los predios, no participando la Inmobiliaria en ello.

h) El proyecto no es turístico en los términos contemplados en la Ley N° 19.300. El concepto de desarrollo turístico ha sido definido ligándolo al concepto indisolublemente de “hospedaje”, ya sea a través de hoteles o cabañas y, por ende, a edificaciones, que como ya se indicó este proyecto no contempla. El Dictamen N° 44882 de 8 de octubre de 2003, de la CGR señala que el vocablo “balneario” tiene dos elementos esenciales, “a saber, por una parte, la presencia del elemento agua contenida en el mar o en un cauce natural, y por la otra, su carácter eminentemente recreacional, vale decir, turístico y cuya residencia resulte meramente accidental para quienes se encuentren en él”, luego agrega “la habilitación de un balneario, en el contexto del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, corresponde a la segregación de un retazo de un predio de mayor cabida para los efectos de urbanizarlo y emplazar en él un centro de alojamiento, tal como un hotel o un conjunto de cabañas, el cual puede complementarse con restaurantes u otras instalaciones destinadas al suministro de alimentación o con otros recintos destinados al esparcimiento o recreación de los huéspedes”.

i) El informe acompañado a los descargos preparado por ECOS Consultores “Análisis de pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental Proyecto Punta Puertecillo”, concluyó que el proyecto no debió someterse al SEIA.

74. Lo expuesto en el **cuarto capítulo** de los Descargos, referido a “*precedentes administrativos*”, fue lo siguiente:

a) Algunos criterios establecidos por el SEA respecto de ingreso o no ingreso al SEIA sobre subdivisiones prediales, son:

- Subdivisiones prediales *per se*: no ingresan al SEIA.
- Subdivisiones prediales de al menos 5.000 m²: no ingresan al SEIA, a menos que se encuentren en un área protegida, razón por la cual deben ser evaluados de conformidad al artículo 10 p) de la Ley N° 19.300.
- Subdivisiones prediales que constituyan loteo y contemplen urbanización: sí ingresan al SEIA, por cuanto se encuentran dentro de la categoría de desarrollos urbanos con obras de edificación y/o urbanización, de conformidad al artículo 10 g) de la Ley N° 19.300.

b) Se analizan en los descargos dos consultas de pertinencia como ejemplo de criterios del SEA:

- Resolución Exenta N° 237, de fecha 13 de septiembre de 2017, de la Dirección Regional del SEA de O’Higgins, sobre “*Subdivisión predial de Gonzalo Díaz González*”.

Este proyecto consiste en la implementación de una subdivisión de la propiedad denominada Parcela N° 26 -A, ubicada en sector rural, destinada a un loteo con fines habitacionales donde se contemplará la construcción de 138 viviendas unifamiliares y tres equipamientos deportivos. Se considera urbanización para satisfacer las necesidades habitacionales, condición que incluirá redes de agua potable y redes de alcantarillado, ambas conectadas a las redes existentes de acuerdo a proyectos aprobados por la Autoridad Sanitaria, además de las obras viales necesarias.

La Inmobiliaria señaló en sus Descargos que, lo que permite definir que este proyecto en particular sí constituye un desarrollo urbano, es el concepto de loteo, que excluye el de parcelación agrícola y tiene otros fines. El loteo implica una subdivisión

predial con miras a la urbanización. Así, a diferencia del proyecto “Punta Puertecillo”, el proyecto “Subdivisión predial de Gonzalo Díaz González”, consiste en una subdivisión predial de lotes inferior a los 5.000 m², se contempla construcción de viviendas por parte del desarrollador y consiste en el desarrollo de un loteo.

- Resolución Exenta N° 20, de 17 de enero de 2017, de la Dirección Regional del SEA de Antofagasta, sobre “Subdivisión predial agrícola -Vegas de San José”.

Se trata de un proyecto ubicado fuera del límite urbano de la ciudad de Calama, consistente en una subdivisión agrícola de 87 lotes, con una superficie mínima de 5.000 m², los cuales serán destinados a la agricultura, contando cada uno con una vivienda, proyectándose un total de 85 viviendas.

La Inmobiliaria señaló en sus Descargos que, a diferencia del proyecto “Punta Puertecillo”, este proyecto se realiza dentro de un Área Protegida, por lo que debe ingresar por letra p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300. Se destaca que, pese a superar el umbral de las 80 viviendas, no se considera por el SEA que deba ser sometido al SEIA por aplicación del artículo 3 g) 1.1. del RSEIA.

c) Existen precedentes administrativos donde se ha establecido que cada vivienda en particular no puede ser objeto de ingreso al SEIA, a menos de encontrarse en la tipología de la letra p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300. Así lo señala la Resolución Exenta N° 262, de 15 de junio de 2017, de la Dirección Regional Metropolitana del SEA, que resolvió la consulta de pertinencia del proyecto “Vivienda Santa María I Sitio 15 O 37 Colina”.

d) Los criterios asentados por el SEA en la materia, configuran un verdadero estándar de actuación para la Administración, debiendo ser protegido por el principio de la confianza legítima.

a) En el **quinto Capítulo** de los Descargos, referido a “actos administrativos de contenido favorable que amparan el desarrollo del proyecto de la Inmobiliaria”, la Inmobiliaria indicó haber dado cumplimiento estricto a todas las normas que le son aplicables respecto del proyecto “Punta Puertecillo”. De esta forma, obtuvo actos administrativos de contenido favorable de la DOM de la Municipalidad de Litueche, del SAG, Seremi de Bienes Nacionales y Directemar. Así, en el caso improbable que se considerara que existe una infracción en este procedimiento, no se configuraría el elemento subjetivo del tipo, es decir, la voluntariedad necesaria para imputar una conducta lesiva.

75. Lo expuesto en el **sexto Capítulo**, referido a las “circunstancias del artículo 40 de la LOSMA”, fue lo siguiente:

a) Para el caso improbable que la SMA determine sancionar a la Inmobiliaria en este procedimiento, se ofrece un análisis de las circunstancias del artículo 40 de la LOSMA, del modo siguiente:

- Circunstancia del artículo 40 letra a) de la LOSMA: la SMA, al formular cargos por elusión, no indicó ni esbozó que pudiera existir un daño o peligro ocasionado de la elusión imputada. Así, los diversos actos administrativos de contenido favorable otorgados a la Inmobiliaria, dan cuenta del actuar transparente y ajustado a derecho de la misma,

y de la satisfacción de los distintos requisitos legales exigidos por cada uno de los órganos de la administración del Estado en el ejercicio de sus facultades y en el marco de sus competencias.

- Circunstancia del artículo 40 letra b) de la LOSMA:
no existe ningún antecedente del cual pueda llegar a inferirse que la elusión imputada hubiera afectado la salud de la población, actual o potencialmente.

- Circunstancia del artículo 40 letra c) de la LOSMA:
no existe un beneficio económico para la Inmobiliaria. Al haberse realizado todas las actividades de parcelación y tramitaciones sectoriales de conformidad a la normativa aplicable, no ha existido ahorro alguno para la Inmobiliaria derivado de un incumplimiento a la normativa ambiental.

- Circunstancia del artículo 40 letra d) de la LOSMA:
se reafirma que la Inmobiliaria ha actuado con la más absoluta buena fe, amparada en la dictación de actos administrativos de contenido favorable y de manera pública, tanto frente a los órganos de la administración del Estado como a la comunidad de la zona. En particular, realizó un análisis interno de pertinencia de ingreso al SEIA, estimándose que el proyecto no debía ser sometido al mismo.

- Circunstancia del artículo 40 letra e) de la LOSMA:
la Inmobiliaria cuenta con una irreprochable conducta anterior, no sólo por el hecho de no tener formulaciones de cargos previas ante la SMA, sino además por el hecho de haber obtenido en forma previa los permisos necesarios para sus actividades.

- Circunstancia del artículo 40 letra f) de la LOSMA:
la Inmobiliaria funda su negocio en la venta de parcelas, actividad que a la fecha se encuentra desarrollando, no habiendo concluido la misma, y para la cual debió desembolsar ingentes cantidades de dinero asociadas a la obtención de la subdivisión predial, la realización de las obras pertinentes y sus respectivas autorizaciones.

- Circunstancia del artículo 40 letra l) de la LOSMA:
la Inmobiliaria ha dado cooperación eficaz al procedimiento, proporcionando en todo momento la información solicitada por la SMA, contribuyendo al esclarecimiento de los hechos, aportado antecedentes útiles en forma oportuna y siempre dentro de los plazos exigidos por la SMA.

76. Lo expuesto en el **séptimo Capítulo**, referido a la *“clasificación de la infracción”*, fue lo siguiente:

a) Para considerar una infracción como gravísima, el verbo rector es “constatar”, por lo que no basta con esbozar una idea o elucubración, si no que la SMA, deberá comprobar su ocurrencia o establecer su veracidad.

b) Conforme con lo señalado en la formulación de cargos, respecto de la afectación al Humedal Topocalma, no se constataron los efectos, características o circunstancias del artículo 11 de la Ley N° 19.300 para considerar la infracción como gravísima, no se indicó el motivo para dicha consideración en el marco del procedimiento.

c) El Humedal Topocalma tras el tsunami del año 2010, se vio alterado significativamente en sus características y, por lo mismo, tampoco es claro que pueda ser, a la fecha, susceptible de afectación.

d) La calificación como gravísima de la infracción es ilegal y arbitraria.

77. Por último, lo expuesto en el **octavo Capítulo** de los Descargos, referido a la “*prescripción*”, fue lo siguiente:

a) La infracción imputada se encuentra prescrita. Considerando que el cargo imputado es la elusión, y como acto de ejecución material que es, en sí, se gatilla con un determinado hecho en el tiempo, corresponde analizar qué hecho pudo desencadenar la supuesta elusión.

b) Para la Inmobiliaria, la denuncia realizada el día 25 de marzo de 2014 ante la SMA, por la Junta de Vecinos La Familia de Puertecillo, es el hecho que constituye la elusión, por lo que el tiempo transcurrido entre dicha fecha y la notificación de la formulación de cargos pertinente es superior al plazo establecido en el artículo 37 de la LOSMA para la prescripción de la infracción.

78. Respecto del documento acompañado a los descargos de la Inmobiliaria “*Análisis de Pertinencia de Ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental Proyecto Punta Puertecillo*”, realizado por ECOS en enero de 2018, a continuación, se extracta parte de sus conclusiones:

a) La parcelación Punta Puertecillo, cuyo titular es la Inmobiliaria Pirigüines Limitada, no ha construido ni construirá conjuntos habitacionales, ni viviendas de ningún tipo en los lotes vendidos. Serán los dueños de cada lote quienes puedan destinar parte de su superficie rural a la construcción de alguna vivienda.

b) Respecto de la infraestructura sanitaria, la Inmobiliaria no ha desarrollado, construido ni ejecutado ninguna solución sanitaria en los lotes que aún tiene disponibles para la venta, como tampoco respecto de los lotes ya vendidos, tampoco pretende desarrollar, construir o ejecutar dichas soluciones.

c) No aplica el literal g.1.1 del artículo 3° del RSEIA ya que la Inmobiliaria no ha desarrollado ni pretende desarrollar conjuntos habitacionales, ni viviendas sociales, ni viviendas progresivas, ni infraestructura sanitaria. Por tanto, no se cambia el uso rural que le ha sido asignado por los instrumentos de planificación del territorio vigentes.

d) No se considera dentro de los objetivos del proyecto la instalación de obras que permitan el uso o destino de los lotes de forma permanente a la salud, educación, seguridad, culto, deporte, esparcimiento, cultura, comercio, servicios, fines científicos o sociales.

e) La inmobiliaria vende lotes de 5.000 m² aproximados, cuyo destino es rural y dependerá de cada propietario el uso que pretenda darle a su propiedad.

f) En el predio en que se emplaza el proyecto no existe población, recursos, áreas protegidas, sitios prioritarios para la conservación, humedales protegidos, glaciares o territorio con valor ambiental. El único sitio prioritario cercano es el Humedal Topocalma, que se encuentra a más de 3 km de distancia de la parcelación.

g) En el predio en que se emplaza el proyecto corresponde a una parcelación rural, en la cual, históricamente, se han desarrollado actividades agrícolas y forestales de gran intervención antrópica, por ende, tampoco corresponde a un territorio que cuenta con valor ambiental en los términos expresados en el RSEIA.

VI. DESCARGOS DE ADMINISTRADORA PUNTA PUERTECILLO SPA

79. Como se señaló en el Considerando 44 de esta resolución, con fecha 23 de enero de 2018, Alejandra Aránguiz Sánchez, en representación de la Administradora, presentó un escrito en el cual realizó sus Descargos a la formulación de cargos, pidiendo tenerlos por formulados y, en su mérito, absolver a la Administradora.

80. El escrito de Descargos está organizado en tres Capítulos. El primero referido a la Administradora. El segundo referido a los cargos formulados por la SMA. En el tercero se argumenta que la Administradora deberá ser absuelta por no haber incurrido en conductas típicas sancionadas en la LOSMA y la Ley N° 19.300. A continuación, se exponen, resumidamente, los descargos presentados por la Administradora.

81. En el **primer Capítulo** de los Descargos, referido a la *“Administradora Punta Puertecillo SpA”*, se señaló lo siguiente:

a) La Administradora fue constituida con fecha 13 de febrero de 2015, y se encuentra compuesta por 121 accionistas, los cuales son los propietarios de las parcelas ubicadas en la Hijuela Puertecillo.

b) El objeto social de la Administradora da cuenta que esta sociedad no está en condiciones de ejecutar ninguna de las actuaciones jurídicas o materiales necesarias para configurar la infracción imputada por la SMA.

c) Los activos de la Administradora, entre los que se encuentran 13 parcelas, destinadas a áreas verdes, prestar servicio de estacionamientos y zonas de protección de playa, no son susceptibles o no tienen la aptitud para configurar los tipos infraccionales de este procedimiento.

82. En el **segundo Capítulo**, referido a los *“cargos formulados por la SMA”*, se señaló lo siguiente:

a) La formulación de cargos, vulnerando lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley N° 19.880 y el artículo 49 de la LOSMA, incurre en una manifiesta incongruencia entre:

- *el sujeto pasivo respecto del cual se formula la denuncia y el sujeto pasivo al que la SMA decide formular cargos*, por cuanto los denunciantes dirigen sus denuncias a la Inmobiliaria y no a la Administradora.

- *las conductas que la SMA atribuye a la Administradora como susceptibles de los tipos infraccionales y lo descrito en los artículos 35 letra b) de la LOSMA en relación con lo dispuesto en los artículos 8 y 10 de la Ley N° 19.300*, por cuanto las infracciones imputadas a la Administradora implican la ejecución de hechos que no se encuentran dentro de su objeto social.

b) La formulación de cargos no contiene una descripción clara y precisa de cómo la Administradora incurrió en los hechos constitutivos de los tipos infraccionales. Se pueden encontrar remisiones genéricas respecto de actuaciones llevadas a

cabo por la Administradora destinadas a cumplir su objeto social, las cuales, por si mismas, no corresponden a los tipos infraccionales previstos en el artículo 3° letra g) del RSEIA.

c) La mera adquisición de derechos de aguas o la celebración de un convenio con la Municipalidad de Litueche no constituyen actos de desarrollo urbano o turístico con destino habitacional y/o industrial de equipamiento, con las características que se indican, ni se encuentran recogidos en el artículo 10 de la Ley N° 19.300.

d) Respecto de la obtención de un permiso de edificación para la construcción de una vivienda, es una facultad que reconoce expresamente el legislador, específicamente en el inciso del artículo 55 de LGUC, que permite construir una vivienda en zona rural, sin permisos especiales.

e) La importancia de la formulación de cargos dice relación con resguardar el derecho a defensa del supuesto infractor, pues se le darán a conocer los hechos u omisiones que se le imputan como infracciones administrativas y en su virtud, podrá oponer excepciones y/o presentar pruebas que acrediten su inocencia. También tiene importancia el principio de tipicidad en el sentido que para que un particular pueda ser reprimido y sancionado por parte de un órgano con potestad para ejercer el ius puniendi, debe haber incurrido en la conducta típica consagrada en una norma de rango legal como asimismo la culpabilidad necesaria para sancionar a un particular que comete una determinada infracción.

83. En el **tercer Capítulo** de los Descargos, referido a la solicitud de absolución de la Administradora, se señaló lo siguiente:

a) Los tipos infraccionales conforme a los cuales se pretende sancionar a la Administradora, se encuentran compuestos por conductas y conceptos jurídicos. Los conceptos jurídicos se encuentran definidos y delimitados, en este caso, por la LGUC y la OGUC. En consecuencia, los conceptos urbanísticos deben ser analizados por la SMA obligatoriamente bajo el prisma de dichas normas, debido a que el principio de legalidad al cual se encuentra vinculado la SMA, la obliga a seguir lo dispuesto en el artículo 20 del Código Civil. A la misma conclusión se llega por aplicación de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley N° 19.300. Junto con ello, se destaca el artículo 3° inciso 2° de la Ley N° 19.300 en cuanto dispone y establece como deber de los órganos de la administración del Estado actuar coordinadamente.

b) La formulación de cargos carece de un informe previo del SEA, que haya calificado que las actividades desplegadas por la Administradora, causaban un impacto ambiental y, como tal, debían ingresar al SEIA. Por tanto, hay un vicio de forma trascendente en este procedimiento, ya que resultando esencial la calificación jurídica previa por parte del SEA, del impacto al medio ambiente que supuestamente causaron las actuaciones de la Administradora, al no existir tal calificación, corresponde absolver, por no configurarse respecto de ella uno de los requisitos de los tipos infraccionales.

c) Para poder calificar técnicamente a un determinado proyecto que se encuentra emplazado en zona rural como un “proyecto de desarrollo urbano”, éste debe reunir las características establecidas por el legislador en el inciso 3° del artículo 55 de la LGUC. De este modo, los actos de la Administradora no corresponden a actos de subdivisión, no tienen por objeto complementar ninguna actividad industrial, ni dotar de equipamiento a un sector rural, ni habilitar un balneario o campamento turístico, ni la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de hasta 1.000 UF para los efectos de obtener subsidio del Estado.

d) La Administradora no ha ejecutado ningún acto culposos que pueda ser considerado un proyecto de desarrollo turístico, pues en su objeto no existen actos que cumplan fines de hospedaje en hoteles o cabañas, o que se encuentren destinados en forma permanente al hospedaje para fines turísticos.

e) La Administradora no ha ejecutado actividad alguna de aquellas descritas en el artículo 3° letra g), g.1 del RSEIA. Los actos que se describen en su objeto no se encuentran definidos dentro del concepto de urbanización fijado por las normas legales y reglamentarias aplicables. Tampoco la Administradora ha llevado a cabo actuaciones destinadas a solicitar o tramitar permisos de edificación para la construcción de obras como las descritas en la letra g.1.1. del artículo 3° del RSEIA. Las obras construidas por la Administradora en la Parcela E de la Higuera Puertecillo, es la construcción de una sola vivienda y la construcción existente en una franja de terreno entregada en servidumbre por Agrícola Topocalma Limitada, fuera de la parcelación de Punta Puertecillo, que corresponde a un vestuario y sala común, usada por los trabajadores de la Administradora.

f) La Administradora no ha ejecutado actuación o actividad alguna de aquellas descritas en el artículo 3 letra g), g.2 del RSEIA.

g) No existen obras de urbanización ni equipamiento en la parcelación Punta Puertecillo, por lo que mal puede concluirse que éstas tengan un destino necesariamente habitacional o de esparcimiento, deporte, comercio y servicios. Tampoco es posible concluir que las obras tienen una administración común a cargo de la Administradora, toda vez que en cada parcela que tiene una vivienda, es su propietario quien administra. La SMA se basa en un “*amago presuntivo*” y no en base a pruebas de las cuales se desprenda lógica y necesariamente una conclusión. Así, la autoridad ha dado por acreditado el hecho presumido sin haberse verificado empíricamente el hecho base, e incluso, no mediando entre ellos un conector lógico idóneo para tales efectos, constituyendo así un *amago presuntivo* improcedente en derecho como prueba, en conformidad con lo establecido en el artículo 35 de la Ley N° 19.880.

h) En lo que a facultades de administración respecta, la Administradora no ejerce administración alguna sobre las viviendas que eventualmente se construyan en la parcelación Punta Puertecillo, pues, no contempla dicha función en su objeto, y su administración recae en cada uno de los propietarios.

VII. OFICIOS ORGANISMOS SECTORIALES

84. Como se indicó en el considerando 52 de esta resolución, con fecha 8 de junio de 2018, mediante Resolución Exenta N°7/Rol D-091-2017, se resolvió oficiar a los siguientes organismos sectoriales: Seremi de Vivienda y Urbanismo de la región del Libertador Bernardo O’Higgins; Director de Obras Municipales de la Municipalidad de Litueche; Seremi de Agricultura de la región del Libertador Bernardo O’Higgins; Director Regional del Servicio Agrícola Ganadero del Libertador Bernardo O’Higgins.

85. El motivo por el cual se solicitó la referida diligencia mediante la Resolución Exenta N° 7/Rol D-091-2017, dice relación con aspectos que, en consideración de esta SMA, debían ser clarificados en el marco del procedimiento sancionatorio en curso, los cuales propenderán a una correcta fundamentación del Dictamen que debe ser emitido en virtud del artículo 53 de la LOSMA, por ser aspectos que no fueron abordados en el OF. ORD. D.E. N° 180533/2018, de 26 de abril de 2018, de la Dirección Ejecutiva del SEA, pues dicen

relación con el cumplimiento de la normativa ambiental y/o sectorial con contenido ambiental por parte de los titulares del proyecto "Punta Puertecillo".

86. Con fecha 18 de junio de 2018, ingresó a esta SMA, el **ORD N° 438, de 15 de junio de 2018, de la Seremi de Agricultura de la región del Libertador Bernardo O'Higgins**, dando respuesta a lo solicitado mediante la Resolución Exenta N° 7/Rol D-091-2017, indicando lo siguiente: *"que no existen solicitudes dirigidas a la Seremi de Agricultura conforme a lo establecido en el inciso 3° del artículo 55¹⁴ del D.F.L. N° 458 de 1976, que aprueba la Ley General de Urbanismo y Construcciones y el artículo 2.1.19¹⁵ del D.S. N° 47 de 1992, que contiene la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en el periodo consultado desde el año 2000 a la fecha, para el rol 131-08 predio denominado "Hijuela Puertecillo"*.

87. Con fecha 19 de junio de 2018, ingresó a esta SMA, el **ORD. N° 1175, de 18 de junio de 2018, del Director de Obras de la Municipalidad de Litueche**, dando respuesta a lo solicitado en la Resolución Exenta N° 7/Rol D-091-2017, indicando, en síntesis, lo siguiente:

a) Que el predio Hijuela Puertecillo se emplaza en Área Rural de acuerdo al Plan Regulador Intercomunal del Borde Costero de la región del Libertador Bernardo O'Higgins (en adelante, "PRI"), donde rigen las disposiciones establecidas por el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones aprobada por el D.F.L. N° 458, de 1976, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (en adelante, "LGUC"), el Decreto Ley N° 3.516, de 1980, del Ministerio de Agricultura, que Establece Normas sobre División de Predios Rústicos (en adelante, "D.L. N° 3.516") y las condiciones establecidas para el nivel Intercomunal por el artículo 2.1.7 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, D.S. N° 47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (en adelante, "OGUC").

b) Que no existen solicitudes referidas a lo establecido en el artículo 2.1.19 de la OGUC, asociadas al proyecto "Punta Puertecillo".

c) Que sí existen solicitudes de Permisos de Edificación realizadas por los distintos propietarios de las parcelas del proyecto "Punta Puertecillo", de acuerdo al artículo 116¹⁶ de la LGUC.

d) Que no se han otorgado por parte de la DOM de la Municipalidad de Litueche permisos y/o autorizaciones, en especial referidos a lo establecido en el artículo 2.1.19 de la OGUC.

e) Que sí se han otorgado por parte de la DOM Permisos de Edificación para la construcción de viviendas de los distintos propietarios de las parcelas del proyecto "Punta Puertecillo", según el artículo 5.1.6¹⁷ de la OGUC.

f) Que no existen en la DOM de la Municipalidad de Litueche, informes del SAG y/o de la Seremi de Vivienda y Urbanismo referidos al proyecto "Punta Puertecillo".

¹⁴ Sobre autorizaciones referidas a subdivisiones y urbanizaciones en terrenos rurales.

¹⁵ Sobre división de predios rústicos conforme al D.L. N° 3.516 y las subdivisiones, urbanizaciones y edificaciones que autoriza el artículo 55 de la LGUC.

¹⁶ Sobre permiso de edificación requerido a una DOM.

¹⁷ Sobre permiso de edificación de obra nueva.

g) Que hubo un requerimiento de la Seremi de Vivienda y Urbanismo a la DOM realizado a través del ORD N° 970, de 1 de julio de 2015, en el cual realizó observaciones y ordenó acciones respecto al loteo Hacienda Topocalma, el que fue respondido a través del ORD. N° 44, de 13 de julio de 2015, de la DOM.

88. La DOM de la Municipalidad de Litueche, acompañó a su ORD N° 1175, de 18 de junio de 2018, mencionado en el considerando precedente, los siguientes documentos:

a) ORD. N° 1845, de 8 de septiembre de 2014, de la Seremi de Vivienda y Urbanismo de la región del Libertador Bernardo O'Higgins. En dicho documento, la Seremi solicitó a la DOM de Litueche *"fiscalizar toda construcción que se ejecute dentro de la Hacienda Topocalma y comprobar el destino que se dé a los edificios y a sus distintas dependencias, entendiendo "Construcción", conforme lo señala el artículo 1.1.2 de OGUC, ya sea a obras de edificación como de urbanización"*.

b) ORD. N° 49, de 10 de octubre de 2014, del Director de Obras de la Municipalidad de Litueche. En dicho documento, la DOM respondió a lo solicitado en el ORD. N° 1845 por la Seremi de Vivienda y Urbanismo, mencionado en el literal precedente, señalando lo siguiente, en síntesis:

b.1. La Hacienda Topocalma corresponde a un sector rural y privado de la comuna.

b.2. La certificación de subdivisión corresponde a una facultad del SAG.

b.3. El artículo 5.2.1¹⁸ de la OGUC no procede en este caso, al no corresponder a obras de urbanización.

b.4. La DOM no se encuentra facultada para fiscalizar en este caso.

c) Copia de ORD. N° 970, de 1 de julio de 2015, de la Seremi de Vivienda y Urbanismo (S) de la región del Libertador Bernardo O'Higgins. En dicho documento, la Seremi comunicó a la DOM de Litueche, observaciones asociadas a una visita de *"Supervigilancia"* realizada por la Seremi el 29 de mayo de 2015; junto con ello, y en razón de sus observaciones solicitó a la DOM tomar medidas administrativas y técnicas para dar cumplimiento estricto a la LGUC y su respectiva Ordenanza. En síntesis, señaló:

c.1. Se constató que los expedientes no contaban con una ficha de control de trámite, de acuerdo a lo establecido en el artículo 1.4.2 inciso 2° de la OGUC.

c.2. Se constató que no existía nómina con los anteproyectos, subdivisiones y permisos otorgados conforme al artículo 116 LGUC, exhibida en el acceso principal de las oficinas de la DOM, de acuerdo a lo indicado en el artículo 1.4.21 de la OGUC.

c.3. Se constató la ausencia de antecedentes en la DOM del Loteo Hacienda Topocalma, conforme lo señala el artículo 116 de LGUC.

¹⁸ Sobre facultad de fiscalizar de la DOM respecto de toda construcción que se ejecute dentro de su jurisdicción.

c.4. De la visita a las obras de urbanización del “Loteo Hacienda Topocalma”, se pudo constatar que las obras ejecutadas a esa fecha, no constituyen las excepciones contenidas en el inciso 3° del artículo 116 de la LGUC.

c.5. Se ordenó tener presente que la certificación de predios rústicos procedentes de la libre división de predios agrícolas, implica la prohibición de variar su destino en los términos del artículo 55 y artículo 56 de la LGUC, fijándose además en el procedimiento aplicable en el artículo 2° del D.L. N° 3.516, que *“Quienes infringieren lo dispuesto en el presente decreto ley, aún bajo la forma de comunidades, condominios, arrendamientos o cualquier otro cuyo resultado sea la destinación a fines urbanos o habitacionales de los predios señalados en el artículo primero, serán sancionados con una multa a beneficio fiscal, equivalente al 200% del avalúo del predio dividido, vigente al momento de pagarse la multa”*.

c.6. Se señaló que, de acuerdo a lo dispuesto en el segundo inciso del artículo 55 de la LGUC, corresponde a la Seremi de Vivienda y Urbanismo el rol de *“cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la Planificación urbana-intercomunal”*.

c.7. Se ordenó, remitir un Informe Técnico fundado que indique las medidas legales, reglamentarias, administrativas y técnicas adoptadas, tendientes a normalizar los aspectos observados.

d) Copia de ORD. N° 44, de 13 de julio de 2015, de la DOM de la Municipalidad de Litueche. En dicho documento, se remitió a la Seremi de Vivienda y Urbanismo de la región del Libertador Bernardo O’Higgins, la respuesta de la DOM al ORD. N° 970 de la Seremi, descrito en el literal anterior, adjuntando el Informe Técnico solicitado.

e) Informe Técnico emitido por el Director de Obras de la Municipalidad de Litueche (S), Genaro Soto Barreda. En dicho informe, en síntesis, se señaló lo siguiente: que en el caso de la Hacienda Topocalma, la DOM se encuentra ante un proyecto autorizado por el SAG conforme al D.L. N° 3.516, el cual propone lotear una parte de la Hacienda en predios de 5.000 m². Lo anterior no implica cambio de uso de suelo. Luego, lo señalado en el artículo 1.1.2 de la OGUC, en cuanto faculta a la DOM para actuar únicamente en zona urbana y en zona rural en caso de existir un cambio de uso de suelo, es posible concluir, que la DOM no se encontraría facultada para fiscalizar el Proyecto de Loteo de Topocalma, como lo ha requerido la Seremi de Vivienda y Urbanismo en su ORD. N° 44.

89. Con fecha 23 de julio de 2018, ingresó a esta SMA, el **ORD. N° 1052, de 18 de julio de 2018, del Director del Servicio Agrícola Ganadero de la región del Libertador Bernardo O’Higgins**, dando respuesta a lo solicitado en la Resolución Exenta N° 7/Rol D-091-2017, remitiendo documentos archivados en dicho Servicio, respecto de trámites realizados por Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada y Administradora Punta Puertecillo SpA en el período que va desde el 2015 a la fecha. Junto con ello, hizo presente, que, en relación *“al trámite de subdivisión de Administradora Punta Puertecillos SpA”*, sólo se acompañó el Informe Técnico de Terreno, sin planos ni documentos, por no encontrarse éstos en poder del Servicio, ya que en su oportunidad habrían sido derivados a la Seremi de Agricultura de la región del Libertador Bernardo O’Higgins.

90. El Director del Servicio Agrícola y Ganadero de la región del Libertador Bernardo O'Higgins, acompañó a su ORD. N° 1052, de 18 de julio de 2018, mencionado en el considerando precedente, los siguientes documentos:

a) ORD. N° 1755, de 12 de noviembre de 2014, del Director (TYP) del SAG región de O'Higgins, dirigido a la Seremi de Vivienda y Urbanismo de la misma región, donde se indica, en síntesis, lo siguiente:

a.1. El SAG sólo certifica el cumplimiento de lo dispuesto en el D.L. N° 3.516.

a.2. Si el interesado, al momento de iniciar el proceso de certificación, no le proporciona al Servicio información adicional sobre alguna normativa que lo afecte, como es el caso de una RCA o de cambio de destino, el Servicio no tiene forma de saberlo, ni la obligación de buscar antecedentes para ese objetivo.

a.3. Las RCAs corresponden a una normativa diferente que *"ha cambiado en el tiempo"*. Respecto de esta normativa, cabe hacer la pregunta al Servicio correspondiente.

a.4. Sólo en el artículo 73 del D.S. N° 40 de 2012 se establece caducidad de las RCAs.

a.5. En los casos de subdivisión, el cambio de propietario no altera en absoluto la subdivisión, debido a que dicho acto está referido al predio y no al dueño del mismo.

a.6. El timbre que *"se coloca actualmente en los planos y el mismo certificado, señalan que sólo se verifica el cumplimiento de la normativa"*.

a.7. Muchas de las subdivisiones que se han presentado en el Servicio y respecto de las cuales, en su oportunidad, se certificó el cumplimiento de la normativa, nunca se han materializado, ocurriendo en algunos casos, que se solicita otra subdivisión en el mismo predio, por lo que corresponde al Servicio emitir nuevamente un certificado de cumplimiento de normativa, siempre y cuando no haya existido enajenación de algún lote de los resultados en la certificación anterior, siendo éste *"el único requisito para acceder a una nueva certificación: el no haber enajenado ningún lote del plano anterior"*.

b) Certificado de Subdivisión Predial N° 1/2015, de 5 de enero de 2015, del Jefe de Oficina Sectorial Santa Cruz - SAG y Plano de Proyecto de Subdivisión Predial, Predio: Higuera Puertecillo, Propietario: Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada, de 5 de enero de 2015.

c) Certificado de Subdivisión Predial N° 806/2016, de 30 de noviembre de 2016, del Jefe de Oficina Sectorial Santa Cruz- SAG; Carta de Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada al SAG región del Libertador Bernardo O'Higgins, de 23 de noviembre de 2016; Copia de inscripción de dominio del predio Higuera Puertecillo; Certificado de Ruralidad N° 655, de la DOM de Litueche; y Plano de Proyecto de Subdivisión Predial, Predio: Higuera Puertecillo, Propietario: Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada, de 5 de enero de 2015.

d) Certificado de Subdivisión Predial N° 164/2017, de 10 de marzo de 2017, del Jefe de Oficina Sectorial Santa Cruz- SAG; Carta de Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada al SAG región del Libertador Bernardo O'Higgins, de 16 de febrero de 2017; y, Plano de Proyecto de Subdivisión Predial, Modificación Parcial Subdivisión Higuera

Puertecillo, Predios: 277 al 284 y el 291, Propietario: Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada, de 10 de marzo de 2017.

e) Resolución Exenta N° 1271/2017, de 14 de septiembre de 2017, del Director del SAG región Libertador Bernardo O'Higgins, que resolvió informar como favorable la solicitud de Álvaro Valdés Covarrubias en representación de Administradora Punta Puertecillo SpA, respecto de autorizar cambio de uso de suelo o construcciones ajenas a la agricultura en el predio rústico "Lote 1 de la Higuera Puertecillo".

f) Informe Técnico de Terreno.

91. Que, con fecha 6 de agosto de 2018, ingresó a esta SMA, el **ORD. N° 1301, de 2 de agosto de 2018, de la Seremi de Vivienda y Urbanismo de la Región del Libertador Bernardo O'Higgins**, dando respuesta a lo solicitado en la Resolución Exenta N° 7/Rol D-091-2017, indicando, en síntesis, lo siguiente:

a) Que, respecto de la solicitud de la SMA de enviar el expediente de tramitación del Plan Regulador de Borde Costero de la Región ("PRI"), se remiten por este acto, en archivo digital, los antecedentes pertinentes.

b) Que, respecto del PRI, la Contraloría General de la República realizó, en el año 2006, observaciones referidas a ciertas disposiciones del Instrumento que excederían lo prescrito en el artículo 55 de la LGUC al establecer normas para "Zonas de Desarrollo Urbano Condicionado" en el borde costero. En atención a ello, la Seremi, en uso de sus facultades, modificó el proyecto del PRI quedando definido el borde costero como Área Rural, para la cual se aplican las disposiciones del artículo 55 de la LGUC.

c) Que, en relación con las modificaciones realizadas por la Seremi, se consultó a la CONAMA la pertinencia de ingresar dichas modificaciones al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental. Al respecto, la CONAMA, en ORD. N° 654, de 08 de julio de 2009, indicó que las propuestas de modificación y actualización del PRI no requerían ser evaluadas ambientalmente.

d) Que, en atención a las facultades establecidas en el artículo 55 de la LGUC, le corresponde a la Seremi de Vivienda y Urbanismo respectiva, cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana-regional.

e) Que, el artículo 3° del D.L. N° 3.516, faculta a las Seremis de Vivienda y Urbanismo, al SAG y a la Municipalidad respectiva, fiscalizar el cumplimiento de lo dispuesto en el citado decreto ley.

f) Que, la Seremi de Agricultura solicitó a la Seremi de Vivienda y Urbanismo, un informe favorable para la construcción respecto de un predio resultante de la subdivisión del predio Higuera Puertecillo para un uso de suelo de equipamiento comercial con "destino restaurante". Al respecto, el Jefe del Departamento de Desarrollo Urbano lo informó como "inadmisible", principalmente por no dar cumplimiento a exigencias establecidas en el artículo 68 de la LGUC.

g) Que, no obstante, lo señalado en el literal anterior, a la solicitud de la Seremi de Agricultura, se adjuntó la Resolución Exenta N° 1271/2017, de 14 de septiembre de 2017, del SAG, que informó favorablemente una solicitud de Álvaro Valdés Covarrubias, en presentación de Administradora Punta Puertecillo, cuyo objetivo y descripción era

“complementar alguna actividad industrial con viviendas, construcciones de un restaurante y área de estacionamiento”.

h) Que, *“en opinión de esta Seremi, y no sólo para el presente caso, a través de las disposiciones del D.L. 3516, se conforman núcleos urbanos al margen de la planificación territorial, lo que amerita una modificación urgente a dicho cuerpo legal”.*

92. La Seremi de Vivienda y Urbanismo de la región del Libertador Bernardo O’Higgins, acompañó a su ORD. N° 1301, de 2 de agosto de 2018, mencionado en el considerando precedente, un CD cuyo contenido, en síntesis, es el siguiente:

a) Copias de la publicación en el Diario Oficial de la Resolución Afecta N° 138, de 4 de septiembre de 2010, que deja sin efecto la Resolución Afecta N° 69, de 5 de febrero de 2010, y aprueba el PRI Bordo Costero de la región del Libertador Bernardo O’Higgins.

b) Memoria de Proyecto Turístico Topocalma (Hacienda Topocalma).

c) Carta de Gonzalo Cubillos Prieto a San Martín & Pascal Arquitectos, de fecha 18 de junio de 1999, adjuntando Minuta referida al Proyecto Topocalma.

d) Acta N° 387 de la Sesión Ordinaria del Consejo Regional de la región de O’Higgins, 10 de noviembre de 2009.

e) Informe de Construcción en área rural, de octubre de 2017, del Jefe del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura, de la Seremi de Vivienda y Urbanismo de la región de O’Higgins.

f) Memoria Explicativa del PRI Bordo Costero de la región de O’Higgins.

g) ORD. N° 209, de 23 de febrero de 2009, de la Seremi de Vivienda y Urbanismo de la región de O’Higgins, dirigido al Alcalde de la Municipalidad de Navidad, enviando propuesta correspondiente a la modificación del PRI.

h) ORD. N° 210, de 23 de febrero de 2009, de la Seremi de Vivienda y Urbanismo de la región de O’Higgins, dirigido al Alcalde de la Municipalidad de Litueche, enviando propuesta correspondiente a la modificación del PRI.

i) ORD. N° 211, de 23 de febrero de 2009, de la Seremi de Vivienda y Urbanismo de la región de O’Higgins, dirigido al Alcalde de la Municipalidad de Paredones, enviando propuesta correspondiente a la modificación del PRI.

j) ORD. N° 212, de 23 de febrero de 2009, de la Seremi de Vivienda y Urbanismo de la región de O’Higgins, dirigido al Alcalde de la Municipalidad de Pichilemu, enviando propuesta correspondiente a la modificación del PRI.

k) ORD. N° 576, de 5 de mayo de 2009, de la Seremi de Vivienda y Urbanismo de la región de O’Higgins, dirigido al Director de la CONAMA, solicitando pronunciamiento sobre pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental de la modificación del PRI.

l) Oficio N° 60.061, de 13 de diciembre de 2006, de la CGR, División de la Vivienda y Urbanismo y Obras Públicas y Transportes.

m) ORD. N° 654, de 8 julio de 2009, del Director Regional (S) de la CONAMA de la región de O'Higgins.

n) Plano PRI.

o) Resolución Exenta N° 1271/2017, de 14 de septiembre de 2017, del SAG región de O'Higgins.

p) Resolución Afecta N° 138, de 25 junio de 2010, del Intendente y Presiente del Gobierno Regional (S) de la región de O'Higgins.

VIII. PRESENTACIÓN ORGANIZACIÓN COMUNITARIA
"VECINOS DE PUERTECILLO" DE 23 DE JULIO DE
2018

93. Como se indicó en el considerando 54 de esta resolución, con fecha 23 de julio de 2018, Ezio Costa Cordella, realizó una presentación ante esta SMA, en representación de la Organización Comunitaria "Vecinos de Puertecillo", interesados en el presente procedimiento administrativo conforme se dispuso en la Resolución Exenta N° 1/Rol D-091-2017 de este procedimiento, y de Juan Sabbagh Botinelli, Carlos Leyton Frauenberg, Andrés Nieto Araya, Fundación Rompientes, Juan Esteban Buttazzoni Chacón y Luis Felipe Rodríguez Besa.

94. En la antedicha presentación, se solicitó lo siguiente:

a) Que se tenga presente lo expuesto en la presentación, y en especial, lo señalado en relación al Oficio N° 180533/2018, de 26 de abril de 2018, de la Dirección Ejecutiva del SEA.

b) Que los comparecientes, Juan Sabbagh Botinelli, Carlos Leyton Frauenberg, Andrés Nieto Araya, Fundación Rompientes, Juan Esteban Buttazzoni Chacón y Luis Felipe Rodríguez Besa, sean tenidos como parte en el presente procedimiento, por las consideraciones que se indican.

c) Que se amplíe la Formulación de Cargos del presente procedimiento sancionatorio en atención a los antecedentes expuestos y a la gravedad que reviste el no ingreso al SEIA del proyecto "Punta Puertecillo" en consideración a la posible afectación al Humedal Topocalma.

d) Que se tenga presente la comparecencia de Ezio Costa Cordella en representación de las entidades y personas señaladas, conforme a los Mandatos pertinentes que se acompañaron a la presentación.

e) Que se tengan por acompañados los documentos que se individualizan en el siguiente Considerando.

95. A la presentación de Ezio Costa Cordella referida precedentemente, se acompañaron los siguientes documentos:

a) Copia de escritura pública, de fecha 26 de junio de 2018, otorgada ante el Notario Público Titular de la 27° Notaría de Santiago, Eduardo Avello Concha, por medio de la cual la Organización Comunal Vecinos de Puertecillo, Juan Sabbagh

Bottinelli, Carlos Leyton Frauenberg y Andrés Nieto Araya otorgan Mandato Judicial y Administrativo a Ezio Costa Cordella y a Victoria Paz Belemmi Baeza.

b) Copia de escritura pública, de fecha 12 de julio de 2018, otorgada ante el Notario Público Titular de la 27° Notaría de Santiago, Eduardo Avello Concha, por medio de la cual la Fundación Rompientes, Juan Esteban Buttazzoni Chacón y Luis Felipe Rodríguez Besa otorgan Mandato Judicial y Administrativo a Ezio Costa Cordella y a Victoria Paz Belemmi Baeza.

c) Copia de *"Informe Terreno Caracterización Humedal y Estero Topocalma, Versión 1, marzo 2018"*, del Centro de Ecología Aplicada.

d) ORD. N° 1788, de 29 de agosto de 2014, de la Seremi de Vivienda y Urbanismo (S) región del Libertador Bernardo O'Higgins, dirigido a Juan Sabbagh Botinelli "Vecinos de Puertecillo", mediante el cual se precisa la zona AR-1 del Plan Regulador Intercomunal de Borde Costero, informando que dicha zona se ubica a lo largo del borde costero interrumpida por las áreas urbanas de la Boca de Rapel, Las Brisas, Matanza, Pichilemu-Cáhuil y Bucalemu, y en un sector frente a la playa de Puertecillo se reduce su ancho.

e) ORD. N° 1947, de 29 de septiembre de 2014, de la Seremi de Vivienda y Urbanismo, región del Libertador Bernardo O'Higgins, dirigida al Jefe de la División de Desarrollo Urbano Minvu, mediante el cual se solicita tener en consideración nuevas exigencias para modificar el Plan Regulador Intercomunal de Borde Costero, referidas a incorporar un estudio de riesgo, para efectos de destinar los recursos necesarios en el transcurso del año 2015.

ORD. N° 2470, de 18 de diciembre de 2014, de la Seremi de Vivienda y Urbanismo, región del Libertador Bernardo O'Higgins, dirigido a Juan Sabbagh Botinelli, mediante el cual se informa respecto de gestiones para modificar el Plan Regulador Intercomunal del Borde Costero.

f) Copia de escritura pública, de fecha 15 de junio de 2017, otorgada ante Notario Público Titular de la 42° Notaría de Santiago, donde constan los Estatutos de la Fundación Rompientes.

96. Los argumentos esgrimidos en la presentación referida son analizados en los considerandos 129 a 137 de esta resolución.

IX. PRESENTACIONES INMOBILIARIA E INVERSIONES PIRIGÜINES LIMITADA

97. Como se indicó en el considerando 56 de esta resolución, con fecha 20 de agosto de 2018, Matías Montoya Tapia, actuando en representación de la Inmobiliaria, realizó una presentación ante esta SMA solicitando tener presente los argumentos de hecho y de derecho que en dicha presentación expuso. Junto con ello, solicitó que, en razón de los argumentos expuestos, el mérito del expediente administrativo, y dando aplicación a los principios conclusivo y de economía procedimental, esta SMA proceda a dictar el cierre de la investigación y finalizar el procedimiento sancionatorio, absolviendo a la Inmobiliaria por no existir elusión alguna al SEIA.

98. Los argumentos expuestos en su presentación, en síntesis, son los siguientes:

a) Sin perjuicio de la categórica conclusión informada por el SEA en este procedimiento, confirmando que el proyecto “Punta Puertecillo” no debe someterse al SEIA, se resolvió oficiar a diversos servicios, requiriendo informes y antecedentes ya tenidos en consideración en este procedimiento, extendiéndose innecesariamente la tramitación y el marco del procedimiento administrativo.

b) El órgano con competencia exclusiva y excluyente para determinar qué proyectos deben ser sometidos al SEIA (el SEA) ha confirmado que el Proyecto de la Inmobiliaria no debe ser evaluado y que, por tanto, no existe elusión.

c) La relevancia del pronunciamiento del SEA viene dada orgánicamente por el artículo 81 de la Ley N° 19.300, el cual señala, que corresponde a dicho Servicio *“La administración del Sistema de Evaluación Ambiental”* y, específicamente, a propósito de la elusión como tipo infraccional, por la letra i) del artículo 3 de la LOSMA, el cual establece que la SMA podrá requerir el ingreso de un proyecto al SEIA *“previo informe del Servicio de Evaluación Ambiental”*.

d) Considerando que el cargo imputado es la elusión, y que el SEA resolvió que el proyecto “Punta Puertecillo” no requería ser sometido al SEIA, la conclusión lógica es emitir un Dictamen proponiendo la absolución de la Inmobiliaria, por no haberse configurado la infracción imputada.

e) La decisión de la SMA de solicitar información a los organismos sectoriales, referida precedentemente en el literal a) de este Considerando, es contraria al principio conclusivo y de economía procesal.

f) La venta de parcelas, que constituye el legítimo desarrollo del giro de la Inmobiliaria, amparado constitucionalmente, se ha visto afectada por la formulación de cargos que dio inicio a este procedimiento, generando una situación injusta de inseguridad jurídica que se ha extendido innecesariamente en el tiempo, sin fundamento para ello.

g) Los antecedentes solicitados por la SMA no son relevantes para resolver el asunto controvertido.

h) Las respuestas otorgadas por los organismos sectoriales requeridos, no afectan la conclusión del SEA.

i) En específico, respecto de lo informado por la Seremi de Vivienda y Urbanismo región de O’Higgins en su respuesta, la Inmobiliaria señala:

i.1. La Seremi opina en su respuesta que hay que modificar el D.L. N° 3.516, lo que permite confirmar que la Inmobiliaria se ha ajustado a dicha normativa.

i.2. El proyecto “Punta Puertecillo” no configura ningún núcleo urbano, pues la actividad desarrollada por la Inmobiliaria es la venta de parcelas rurales que no conllevan edificación ni urbanización alguna.

i.3. El proyecto no se encuentra al margen de planificación territorial alguna, sino que da estricto cumplimiento al PRI.

99. Posteriormente, tal como se indicó en el considerando 57 de esta resolución, con fecha 30 de agosto de 2018, Matías Montoya Tapia, en representación de Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada, realizó una nueva presentación ante esta SMA, solicitando tener presente los argumentos de hecho y de derecho que expone. Junto con ello, reiteró su solicitud contenida en la presentación del 20 agosto de 2018, referida

precedentemente, en cuanto a que esta SMA cierre la investigación en este procedimiento y proceda a la absolución de la Inmobiliaria, por no haberse configurado la infracción al artículo 3° letra g) g.1, g.1.1 y g.1.2, letras a), b), c) y de) y g.2 letras a), b), c) y d) del RESIA.

100. En la antedicha presentación, la Inmobiliaria hizo referencia a lo argumentado por Ezio Costa Cordella en representación de Vecinos de Puertecillo y otros, del 23 de julio de 2018, descrita en el capítulo VIII de esta resolución (en adelante, “la presentación de Vecinos de Puertecillo y otros”) en el siguiente sentido, en síntesis:

a) La presentación de Vecinos de Puertecillo y otros “busca”:

a.1. Restar importancia al pronunciamiento realizado por la Dirección Ejecutiva del SEA en este procedimiento sancionatorio.

a.2. Desvirtuar la argumentación presentada en el procedimiento administrativo por la Inmobiliaria.

a.3. Esbozar una eventual relación entre el Humedal de Topocalma y el proyecto de la Inmobiliaria.

b) El pronunciamiento del SEA es parte de un procedimiento administrativo especial y reglado, por lo que no corresponde la interpretación realizada en la presentación de Vecinos de Puertecillo y otros, en cuanto equipara dicho procedimiento con la consulta de pertinencia de ingreso al SEIA. Del mismo modo, la interpretación realizada respecto del Dictamen de CGR N° 463/2018 es incorrecta, debido a que busca asimilar un pronunciamiento solicitado en el marco de un trámite voluntario de carácter reglamentario, como es la carta de pertinencia, a un acto administrativo establecido en la ley y en el marco de un procedimiento administrativo.

c) El SEA es el órgano llamado por ley a administrar el SEIA y, por tanto, el competente para determinar si un proyecto debe o no ser sometido al mismo.

d) El informe del SEA es un requisito *sine qua non* del procedimiento administrativo sancionatorio por elusión. Y es un pronunciamiento vinculante para la SMA, en cuanto es una manifestación de la competencia entregada por la Ley N° 19.300 al SEA.

e) La presentación realizada por Vecinos de Puertecillo y otros, de manera errada y arbitraria, sostiene que el proyecto “Punta Puertecillo” es un proyecto de desarrollo urbano, lo cual equivale a desconocer las normas aplicables al mismo, y con infracción a las reglas de interpretación establecidas en nuestro ordenamiento jurídico, se intenta justificar la imposición de una eventual sanción por infracción a normas sin contenido, lo que es contrario al principio de tipicidad.

f) La referencia que se realiza respecto del principio preventivo en la presentación realizada por Vecinos de Puertecillo y otros, no implica someter al SEIA proyectos que no lo requieren, y que por lo demás han dado cumplimiento al instrumento de planificación territorial y a toda la normativa sectorial vigente.

g) En la presentación de Vecinos de Puertecillo y otros, se hace referencia a un tipo de fraccionamiento, sin embargo, no se explica de manera satisfactoria su configuración en el presente procedimiento. Por otro lado, dicho supuesto no es

materia del actual procedimiento sancionatorio, por no encontrarse dentro de las infracciones imputadas en la formulación de cargos.

h) Lo referido respecto del artículo 2° Transitorio del RSEIA en la presentación de Vecinos de Puertecillo y otros, debe ser derechamente desestimado, debido a que lo buscado es no aplicar una norma vigente a un caso concreto, lo que naturalmente escapa de las competencias de la SMA y atenta contra el principio de legalidad y juridicidad.

i) No es correcto señalar que el artículo 2° Transitorio del RSEIA transgrede el marco de la potestad reglamentaria, sino que se limita a ejecutar el contenido legal para una situación específica. Junto con ello, el instrumento de planificación territorial vigente ("PRI") fue objeto de un procedimiento de evaluación ambiental, es decir, se consideró el instrumento de gestión ambiental que se encontraba vigente al momento de su dictación y, por tanto, su dictación se encontró sujeta e incorporó las variables ambientales.

j) Respecto de los argumentos de Vecinos de Puertecillo y otros, referidos a que el PRI no incluye aspectos relacionados a riesgo sísmico, no se observa como aquello guarda relación con el cargo imputado.

k) Respecto de la relación entre el proyecto "Punta Puertecillo" y el Humedal Topocalma, planteada en la presentación de Vecinos de Puertecillo y otros, el pronunciamiento del SEA confirmó que éste no se encuentra en la causal de ingreso al SEIA establecida en el literal p) del artículo 3° del RESIA. Por otro lado, un informe técnico acompañado en este procedimiento descartó eventuales impactos sobre el Humedal Topocalma.

l) Respecto de lo solicitado en la presentación de Vecinos de Puertecillo y otros, en cuanto a ampliar los cargos del presente procedimiento sancionatorio, cualquier aceptación de la SMA sobre esa solicitud en esta etapa del procedimiento, constituiría una grave vulneración al debido proceso.

X. PRUEBA

101. Dentro del presente procedimiento administrativo, se cuenta con diversos antecedentes, los cuales fueron incorporados al expediente y considerados por esta SMA para efectos de probar los hechos investigados. Respecto de dichos antecedentes se hizo referencia en capítulos precedentes de esta resolución. A continuación, para efectos de este Capítulo, se menciona cada uno de dichos antecedentes.

102. En este procedimiento se cuenta con el **Informe de Fiscalización DFZ-2017-5298-VI-SRCA-IA**, así como sus correspondientes anexos, y todos los antecedentes enumerados en el Capítulo II y Capítulo III literal i. de la presente resolución.

103. Por otro lado, junto con sus descargos, la Inmobiliaria aportó el antecedente referido en el considerando 43 de esta resolución, **"Análisis de Pertenencia de Ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental Proyecto Punta Puertecillo"**, realizado por ECOS, en enero de 2018.

104. Junto con lo anterior, como se indicó en el considerando 46 de esta resolución, la Inmobiliaria acompañó a su presentación realizada con fecha 20 de marzo de 2018 ante esta SMA, los siguientes documentos:

a) Escrito **“Se tenga presente”** presentado por la Inmobiliaria ante la Dirección Ejecutiva del SEA, en el marco de la solicitud de pronunciamiento realizada por la SMA, mencionada precedentemente.

b) **“Informe Urbanístico”** firmado por Francisco Baranda de Punto Idea.

c) **“Informe en Terreno”** elaborado por el Centro de Ecología Aplicada.

105. Por su parte, con fecha 27 de abril de 2018, mediante el **OF. ORD. D.E. N° 180533/2018, de 26 de abril de 2018, la Dirección Ejecutiva del SEA** respondió solicitud de pronunciamiento de pertinencia de ingreso al SEIA del proyecto “Punta Puertecillo” efectuada por la SMA mediante la Res. Ex. N° 5/Rol D-091-2017, tal como fue señalado en el considerando 47 de esta resolución.

106. Adicionalmente, con fecha 18 de junio de 2018, ingresó a esta SMA, el **ORD N° 438, de 15 de junio de 2018, de la Seremi de Agricultura de O’Higgins**, dando respuesta a lo solicitado mediante la Resolución Exenta N° 7/Rol D-091-2017, tal como fue señalado en el considerando 53 de esta resolución.

107. Con fecha 19 de junio de 2018, como se indicó en el considerando 53, ingresó a esta SMA, el ORD. N° 1175, de 18 de junio de 2018, del **Director de Obras de la Municipalidad de Litueche**, dando respuesta a lo solicitado en la Resolución Exenta N° 7/Rol D-091-2017, acompañando los siguientes documentos:

a) ORD. N° 1845, de 8 de septiembre de 2014, de la Seremi de Vivienda y Urbanismo de la región del Libertador Bernardo O’Higgins.

b) ORD. N° 49, de 10 de octubre de 2014, del Director de Obras de la Municipalidad de Litueche.

c) Copia de ORD. N° 970, de 1 de julio de 2015, de la Seremi de Vivienda y Urbanismo (S) de la región del Libertador Bernardo O’Higgins.

d) Copia de ORD. N° 44, de 13 de julio de 2015, de la DOM de la Municipalidad de Litueche.

e) Informe Técnico emitido por el Director de Obras de la Municipalidad de Litueche (S), Genaro Soto Barreda.

108. Con fecha 23 de julio de 2018, como se indicó en el Considerando 53, ingresó a esta SMA, el **ORD. N° 1052, de 18 de julio de 2018, del Director del Servicio Agrícola Ganadero de O’Higgins**, dando respuesta a lo solicitado en la Resolución Exenta N° 7/Rol D-091-2017, remitiendo los siguientes documentos:

a) ORD. N° 1755, de 12 de noviembre de 2014, del Director (TYP) del SAG región de O’Higgins.

- b) Certificado de Subdivisión Predial N° 1/2015, de 5 de enero de 2015, del Jefe de Oficina Sectorial Santa Cruz – SAG.
- c) Plano de Proyecto de Subdivisión Predial, Predio: Higuera Puertecillo, de 5 de enero de 2015.
- d) Certificado de Subdivisión Predial N° 806/2016, de 30 de noviembre de 2016, del Jefe de Oficina Sectorial Santa Cruz- SAG.
- e) Carta de Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada al SAG región de O'Higgins, de 23 de noviembre de 2016.
- f) Copia de inscripción de dominio del predio Higuera Puertecillo.
- g) Certificado de Ruralidad N° 655, de la DOM de Litueche.
- h) Certificado de Subdivisión Predial N° 164/2017, de 10 de marzo de 2017, del Jefe de Oficina Sectorial Santa Cruz- SAG.
- i) Carta de Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada al SAG región de O'Higgins, de 16 de febrero de 2017.
- j) Plano de Proyecto de Subdivisión Predial, de 10 de marzo de 2017.
- k) Resolución Exenta N° 1271/2017, de 14 de septiembre de 2017, del Director del SAG región de O'Higgins,
- l) Informe Técnico de Terreno.

109. Con fecha 6 de agosto de 2018, como se indicó en el Considerando 53, ingresó a esta SMA, el **ORD. N° 1301, de 2 de agosto de 2018, de la Seremi de Vivienda y Urbanismo de la región del Libertador Bernardo O'Higgins**, dando respuesta a lo solicitado en la Resolución Exenta N° 7/Rol D-091-2017, acompañando los siguientes documentos:

- a) Copias de la publicación en el Diario Oficial de la Resolución Afecta N° 138, de 4 de septiembre de 2010.
- b) Memoria de Proyecto Turístico Topocalma (Hacienda Topocalma).
- c) Carta de Gonzalo Cubillos Prieto a San Martín & Pascal Arquitectos, de 18 de junio de 1999.
- d) Acta N° 387 de la Sesión Ordinaria del Consejo Regional de la región de O'Higgins, 10 de noviembre de 2009.
- e) Informe de Construcción en área rural, de octubre de 2017, del Jefe del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura, de la Seremi de Vivienda y Urbanismo de O'Higgins.
- f) Memoria Explicativa del PRI Borde Costero de la región de O'Higgins.
- g) ORD. N° 209, de 23 de febrero de 2009, de la Seremi de Vivienda y Urbanismo de O'Higgins.
- h) ORD. N° 210, de 23 de febrero de 2009, de la Seremi de Vivienda y Urbanismo de O'Higgins.
- i) ORD. N° 211, de 23 de febrero de 2009, de la Seremi de Vivienda y Urbanismo de O'Higgins.

j) ORD. N° 212, de 23 de febrero de 2009, de la Seremi de Vivienda y Urbanismo de O'Higgins.

k) ORD. N° 576, de 5 de mayo de 2009, de la Seremi de Vivienda y Urbanismo de O'Higgins.

l) Oficio N° 60.061, de 13 de diciembre de 2006, de la CGR, División de la Vivienda y Urbanismo y Obras Públicas y Transportes.

m) ORD. N° 654, de 8 julio de 2009, del Director Regional (S) de la CONAMA de O'Higgins.

n) Plano PRI.

o) Resolución Exenta N° 1271/2017, de 14 de septiembre de 2017, del SAG región de O'Higgins.

p) Resolución Afecta N° 138, de 25 junio de 2010, del Intendente y Presidente del Gobierno Regional (S) de la región del Libertador Bernardo O'Higgins.

110. Con fecha 23 de julio de 2018, como se indicó en el Considerando 54, Ezio Costa Cordella, realizó una presentación ante esta SMA, actuando en representación de la Organización Comunitaria "Vecinos de Puertecillo" y otros, acompañando los siguientes documentos:

a) Copia del **Informe Terreno Caracterización Humedal y Estero Topocalma, Versión 1, marzo 2018, del Centro de Ecología Aplicada.**

b) **ORD. N° 1788, de 29 de agosto de 2014, de la Seremi de Vivienda y Urbanismo (S) de O'Higgins.**

c) **ORD. N° 1947, de 29 de septiembre de 2014, de la Seremi de Vivienda y Urbanismo, región de O'Higgins.**

d) **ORD. N° 2470, de 18 de diciembre de 2014, de la Seremi de Vivienda y Urbanismo, región de O'Higgins.**

111. Con fecha 31 de diciembre de 2018, como se indicó en los considerandos 66 y 67 de esta resolución, fue recepcionado en esta SMA el **ORD. N° 1980/2018, de 28 de diciembre de 2018, de la Directora Regional del Servicio Agrícola y Ganadero de O'Higgins**, y el **ORD N° 715, de 28 de diciembre de 2018, de la Directora Regional (S) de la Dirección de Aguas de O'Higgins**, mediante los cuales dichos Servicios dieron respuesta a esta SMA, respecto de la solicitud de información realizada por medio de la Resolución Exenta N°10/Rol D-091-2017, en el marco de las diligencias probatorias solicitadas por los interesados en este procedimiento. La Directora Regional del Servicio Agrícola y Ganadero de O'Higgins, adjuntó a su ORD N° 715, **un CD con el listado de Derechos de Aprovechamiento de Aguas superficiales constituidos sobre la cuenca del Estero Topocalma.**

112. En este contexto, cabe señalar de manera general, en relación a la prueba rendida en el presente procedimiento sancionatorio, que el inciso primero del artículo 51 de la LOSMA dispone que los hechos investigados y las responsabilidades de los infractores deberán acreditarse mediante cualquier medio de prueba admisible en derecho, los que se apreciarán conforme a las reglas de la sana crítica. Por su parte, el artículo 53 de la LOSMA dispone como requisito mínimo del Dictamen, señalar la forma cómo se han llegado a

comprobar los hechos que fundan la Formulación de Cargos. En razón de lo anterior, la apreciación de la prueba en los procedimientos administrativos sancionatorios que instruye esta Superintendencia, con el objeto de comprobar los hechos que fundan la formulación de cargos, se realiza conforme a las reglas de la sana crítica.

113. La sana crítica es un régimen intermedio de valoración de la prueba, estando en un extremo la prueba legal o tasada y, en el otro, la libre o íntima convicción. La apreciación o valoración de la prueba es el proceso intelectual por el que el juez o funcionario público da valor, asigna mérito, a la fuerza persuasiva que se desprende del trabajo de acreditación y verificación acaecido por y ante él.¹⁹

114. La jurisprudencia ha añadido que la sana crítica implica un *“análisis que importa tener en consideración las razones jurídicas, asociadas a las simplemente lógicas, científicas, técnicas o de experiencia en cuya virtud se le asigne o reste valor, tomando en cuenta, especialmente, la multiplicidad, gravedad, precisión, concordancia y conexión de las pruebas o antecedentes del proceso, de manera que el examen conduzca lógicamente a la conclusión que convence al sentenciador. En definitiva, se trata de un sistema de ponderación de la prueba articulado por medio de la persuasión racional del juez, quien calibra los elementos de juicio, sobre la base de parámetros jurídicos, lógicos y de manera fundada, apoyado en los principios que le produzcan convicción de acuerdo a su experiencia”*²⁰

115. Por lo tanto, en esta resolución, y cumpliendo con el mandato legal, se utilizarán las reglas de la sana crítica para valorar la prueba rendida, valoración que se llevará a cabo en el Capítulo siguiente, referido a la configuración de la infracción.

116. Respecto al valor probatorio de los hechos constatados en la fiscalización de un proyecto, el inciso segundo del artículo 51 de la LOSMA dispone que *“los hechos constatados por los funcionarios a los que se reconoce la calidad de ministro de fe, y que se formalicen en el expediente respectivo, tendrán el valor probatorio señalado en el artículo 8°, sin perjuicio de los demás medios de prueba que se aporten o generen en el procedimiento”*. Luego, el inciso segundo del artículo 8° de la LOSMA, prescribe que *“los hechos establecidos por dicho ministro de fe constituirán **presunción legal**”* (énfasis agregado).

117. En este orden de ideas, el Ilustre Segundo Tribunal Ambiental ha reconocido el valor probatorio a las actas de inspección, al expresar: *“Que, al tenor de los preceptos anteriormente citados, para que proceda en el caso de autos la presunción legal, se requiere que los hechos hayan sido constatados por un ministro de fe y formalizados en el expediente respectivo. Ahora bien, un fiscalizador de la SMA será ministro de fe sólo respecto de hechos constitutivos de infracción y siempre que estos consten en el acta respectiva. De lo anterior se colige que la aplicación del artículo 51 se produce -en el caso de los fiscalizadores de la SMA-*

¹⁹ Al respecto véase Tavorari Raúl, El Proceso en Acción, Editorial Libromar Ltda., Santiago, 2000 pág., 282.

²⁰ Corte Suprema, Rol 8654-2012, Sentencia de 24 de diciembre de 2012, considerando vigésimo segundo.

cuando estos formalizan en el expediente administrativo los hechos constatados en su acta de fiscalización.”²¹

118. Por tal motivo, en concordancia con lo ya desarrollado, la presunción legal de veracidad de lo constatado por el ministro de fe constituye prueba suficiente cuando no ha sido desvirtuada por el presunto infractor o los terceros interesados, lo cual será considerado al momento de valorar la prueba de acuerdo a las reglas de la sana crítica, en los apartados siguientes.

XI. ANÁLISIS SOBRE LA CONFIGURACIÓN DE LA INFRACCIÓN IMPUTADA

119. En este capítulo se analizará la configuración de la infracción que se imputó a la Inmobiliaria y a la Administradora en el presente procedimiento sancionatorio.

i. Antecedentes de la Formulación de Cargos

120. Como consta en este procedimiento, la Inmobiliaria, en su calidad de titular de la propiedad del predio Hijueta Puertecillo, ubicado en la comuna de Litueche, provincia Cardenal Caro, región de O’Higgins, obtuvo el certificado de subdivisión predial del mismo, cuya superficie aproximada es de 216,84 has., resultando de dicho acto 307 lotes²² cada uno con una superficie mínima 5.000 m². El año 2014 la Inmobiliaria inició obras de urbanización en dicho predio, consistentes en construcción de caminos y calles interiores, sistemas de canalización y evacuación de aguas lluvias, sistema de electrificación e iluminación. Posteriormente, el año 2015, se inició, por parte de la Inmobiliaria, la venta de los lotes resultados de la subdivisión, lo cual consta en la copia de la inscripción del predio Hijueta Puertecillo²³, donde se observan anotaciones al margen que dan cuenta de la transferencia de la propiedad de diversos lotes del predio a distintas personas naturales o jurídicas. Asimismo, se promocionó la venta de lotes y características del proyecto “Punta Puertecillo” en el sitio web www.puertecillo.cl²⁴

121. En el mismo año 2015 se constituyó la Administradora Punta Puertecillo SpA, mediante el instrumento público pertinente²⁵. Compareció a su constitución, como socia, la Inmobiliaria, la cual, mediante dicho acto, aportó y transfirió a la Administradora diversos bienes de su propiedad, entre ellos, 10 lotes de los resultantes de la subdivisión del predio Hijueta Puertecillo²⁶, los cuales, según se señaló en la escritura pública de constitución de dicha sociedad, tienen como destino establecido los siguientes: restaurante, estacionamientos, escuela de surf, equipamiento, otros servicios complementarios, áreas verdes; y

²¹ Segundo Tribunal Ambiental, Rol R-23-2014, sentencia de 12 de septiembre de 2014, considerando décimo tercero.

²² Conforme al Plano de Parcelación agregado al final del Registro de Propiedad del año 2015, bajo el N° 16, del Conservador de Bienes Raíces de Litueche y certificado del SAG pertinente.

²³ Registro de Propiedad año 2013, fojas 1034, N° 1035, Conservador de Bienes Raíces de Litueche.

²⁴ En el sitio www.puertecillo.cl se realizó la promoción de venta de lotes del loteo Punta Puertecillo. Copia de pantalla del día 4 de marzo de 2015.

²⁵ Escritura Pública de Constitución y Estatutos Administradora Punta Puertecillo SpA, otorgada ante Notario Público Suplente del titular de don Raúl Undurraga Lazo, Notaría 29° de Santiago, con fecha 13 de febrero de 2015.

²⁶ Lote 1 y 116, y lotes A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, resultados de la subdivisión del predio Hijueta Puertecillo.

otros, como el sistema de agua potable, sistema de canalización de aguas lluvia y el sistema de electrificación, destinados a abastecer a todos los lotes de la Higuera Puertecillo. Junto con ello, se otorgó a la Administradora facultades de administración respecto de dichos bienes, y de supervigilancia respecto del cumplimiento de los contratos de Servidumbres correspondientes y del Reglamento de Convivencia, Arquitectura y Construcción por parte de los propietarios de todos los lotes que forman parte del predio Higuera Puertecillo, entre otras disposiciones. Además, la Administradora realizó, en el ejercicio de su objeto y facultades, diversas gestiones ante organismos sectoriales en relación con el proyecto “Punta Puertecillo”.

122. Por su parte, el documento denominado Reglamento de Convivencia Arquitectura y Construcción del Loteo Punta Puertecillo²⁷ establece, entre otros, que el destino de los inmuebles de propiedad de la Inmobiliaria o de sus adquirentes si fuera el caso, corresponde exclusivamente a *“vivienda o residencia unifamiliar”*. Junto con ello, en su Anexo I, se establecen una serie de disposiciones que, como se indica, *“buscan dar armonía urbanística al Loteo Punta Puertecillo”*, tales como, coeficiente de ocupación de suelo de cada lote, coeficiente de constructibilidad de cada lote, antejardines, distanciamientos mínimos de muros medianeros, altura de las edificaciones, estacionamientos de cada lote, materialidad de las construcciones, entre otras. Agregando, que *“el propietario deberá, previo a la realización de cualquier obra en su lote, informar al Directorio de la Administradora para construir, ampliar, demoler, reemplazar materiales o techos, realizar movimientos de tierra y cualquier otra construcción u obra no especificada”* en el respectivo Reglamento. Igualmente, se establecen penalidades respecto de cualquier infracción al referido Reglamento, las cuales consisten en multas de 5 a 1.000 Unidades de Fomento, cuyo monto exacto, según se indica, será determinado en cada caso por el Directorio de la Administradora. Finalmente, los Anexos A y B, contienen respectivamente un “Cuadro de Número de Vivienda por Lote” (cuadro de constructibilidad) y “Colores”, este último referido a los colores de parámetros verticales exteriores de las viviendas, tales como muros, pilares, y techumbres²⁸.

123. Luego, en la inspección ambiental de esta SMA, fue posible identificar la ejecución de obras relacionadas con la materialización del proyecto “Punta Puertecillo”, las cuales, en su conjunto, constituyen la ejecución de un proyecto único de edificación y urbanización, entre ellas se advirtió que estaban construidas 10 viviendas, 1 oficina de administración, 1 oficina del personal, dos mini plantas de tratamiento de aguas servidas, caminos de ingreso, calles interiores, grifos, veredas, ciclovías, sistema de canalización y evacuación de aguas lluvias, planta de tratamiento de agua potable con capacidad de abastecer a 1.480 personas, sistema de electrificación y alumbrado, sitios de estacionamiento, zonas de protección de playas y áreas verdes. Se advirtió además, que el proyecto “Punta Puertecillo” contempla la construcción de un total de 294 viviendas o más (para el caso de los sitios destinados a 2 viviendas), de mini plantas de tratamiento de aguas servidas para cada lote o vivienda (294), cuatro sitios de estacionamiento en total, escuela de surf, restaurante, equipamiento, servicios comunes, entre otros.

²⁷ Escritura Pública de Reglamento de Convivencia, Arquitectura y Construcción del Loteo Punta Puertecillo, otorgada ante Notario Público Suplente del titular de don Raúl Undurraga Lazo, Notaría 29° de Santiago, con fecha 18 de marzo de 2015.

²⁸ Anexo I del Reglamento de Convivencia Arquitectura y Construcción del Loteo Punta Puertecillo.

124. Así, todos los antecedentes mencionados fueron suficientes para concluir, que el proyecto “Punta Puertecillo” implica la realización de obras urbanización, contemplando la construcción de 294 viviendas con destino habitacional y la construcción de obras de equipamiento destinadas a esparcimiento, deporte, comercio y “servicios comunes”. Por otro lado, resulta evidente que el proyecto implica la realización de actividades turísticas, debido a que ofrece una serie de atracciones, instalaciones y servicios afines para potenciales visitantes, considerando, por un lado, su ubicación geográfica (borde costero), y por otro, las obras que contempla, en especial, los 4 sitios de estacionamientos, las zonas de protección de playas, áreas verdes, restaurantes, escuela de surf y quioscos, cuyo uso corresponderá tanto a los propietarios o residentes de los lotes como a quienes visiten Punta Puertecillo. Luego, conforme a las características de las obras que implica el proyecto “Punta Puertecillo”, se determinó que se superaban los umbrales establecidos en el artículo 3° letra g) g.1.1, g.1.2 letras a), b) y c) y g.2 letras a), b) c) d) del RSEIA²⁹.

125. Finalmente, como antecedente de la Formulación de Cargos, se relevó por parte de esta SMA, la condición de unidad del proyecto “Punta Puertecillo”. Así, como ya se señaló en esta resolución, el proyecto contempla la construcción de un conjunto de obras complementarias entre sí, lo cual consta en distintos antecedentes que forman parte de este procedimiento, especialmente en aquellos instrumentos públicos suscritos tanto por la Inmobiliaria como por la Administradora.

ii. Pronunciamiento SEA

126. Como se indicó en el considerando 47 de esta resolución, con fecha 31 de enero de 2018, mediante Resolución Exenta N° 5/Rol D-091-2017, se resolvió solicitar a la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental, un pronunciamiento para que indique si el proyecto “Punta Puertecillo” requiere ingresar al Sistema de Evaluación de

²⁹ “Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, son los siguientes:

g) Proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados estratégicamente de conformidad a lo establecido en el párrafo 1° bis del Título II de la Ley. Se entenderá por planes a los instrumentos de planificación territorial.

g.1. Se entenderá por proyectos de desarrollo urbano aquellos que contemplen obras de edificación y/o urbanización cuyo destino sea habitacional industrial y/o de equipamiento, de acuerdo a las siguientes especificaciones:

g.1.1. Conjuntos habitacionales con una cantidad **igual o superior a ochenta (80) viviendas** o, tratándose de vivienda social, vivienda progresiva o infraestructura sanitaria, a ciento sesenta (160) viviendas.

g.1.2. proyectos de equipamiento que correspondan a predios y/o edificios destinados en forma permanente a salud, educación, Seguridad, culto, deporte, esparcimiento, cultura, comercio, servicios, fines científicos o sociales y que contemplen al menos una de las siguientes características:

a) superficie construida **igual o mayor a cinco mil metros cuadrados (5.000m2);**

b) superficie predial **igual o mayor a veinte mil metros cuadrados (20.000m2);**

c) capacidad de atención, afluencia o permanencia simultánea **igual o mayor a ochocientas (800) personas;**

d) **doscientos (200) o más sitios para el estacionamiento de vehículos.”**

“g.2. Se entenderá por proyectos de desarrollo turístico aquellos que contemplen obras de edificación y urbanización destinados en forma permanente a hospedaje y/o equipamiento para fine turísticos, tales como centros de alojamiento turístico; campamentos de turismo o campings; sitios que se habilitan en forma permanente para atracar y/o guardar naves especiales empleadas para recreación; centros y/o canchas de esquí, playas, centros de aguas termales u otros, que contemplen al menos una de las siguientes características:

a) Superficie construida **igual o mayor a cinco mil metros cuadrados (5.000 m2);**

b) superficie predial **igual o mayor a quince mil metros cuadrados (15.000 m2);**

c) capacidad de atención, afluencia o permanencia simultánea **igual o mayor a trescientas (300) personas;**

d) **cien (100) o más sitios para le estacionamiento de vehículos;”**

Impacto Ambiental, en conformidad con lo dispuesto en los artículos 8 y 10 letra g) de la Ley N° 19.300 y el artículo 3° letras g.1 y g.2 del RSEIA. Al respecto, el SEA se pronunció a través del OF. ORD. D.E. N° 180533/2018, de 26 de abril de 2018, del Director Ejecutivo del Servicio de Evaluación Ambiental, el cual fue incorporado a este expediente administrativo mediante la Resolución Exenta N° 6/Rol D-091-2017.

127. La Dirección Ejecutiva del SEA informó a esta Superintendencia que, habiéndose tenido a la vista y analizado los antecedentes del presente procedimiento y la información proporcionada por el titular al efecto, el Servicio concluyó que el proyecto "Punta Puertecillo" no cumple con ninguna de las tipologías de ingreso al SEIA listadas en el artículo 10 de la Ley N° 19.300, razón por la cual no debieron ser ingresadas a evaluación en forma previa a su ejecución.

128. Los argumentos del SEA en su ORD. D.E. N° 180533/2018, fueron, en síntesis, los siguientes:

a) El área donde se emplaza el proyecto se encuentra dentro de los límites regulados por un IPT³⁰, que, según lo dispuesto por el artículo segundo transitorio del RSEIA, se considera evaluado estratégicamente, por tanto, no se configura la tipología de ingreso descrita en el literal g) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, desarrollada por el literal g) del artículo 3° del RSEIA.

b) El área donde se emplaza el proyecto no ha sido declarada latente o saturada por algún contaminante, por lo que no se configura la tipología descrita en el literal h) del artículo 10 de la Ley N° 19.300.

c) No se observa la existencia de alcantarillado de aguas servidas a los cuales se puedan interconectar obras de evacuación de aguas lluvias. Respecto del sistema de agua potable asociado al Proyecto, este considera un volumen de 333m³/día, cuya capacidad de atención es para un total de 1.480 personas. Se establece que cada lote contará con mini plantas de tratamiento de aguas servidas, no existiendo una planta general para todo el loteo, lo que implica que la capacidad de cada una de las plantas de tratamiento que se instalará no superará el umbral dispuesto por la norma para configurar la tipología establecida en la letra o) del artículo 3° del RSEIA.

d) Según lo informado por el titular, el agua para los lotes será obtenida desde una napa subterránea ubicada a unos 4 km del proyecto, en la Hacienda Topocalma, dicho punto se encuentra fuera de los límites del sitio prioritario Humedal Topocalma. Junto con ello, el titular acompaña un informe de aguas realizado por el Centro de Ecología Aplicada ("CEA"), del que se concluye que la fuente de agua del proyecto, no tiene relación con las aguas del Humedal, ya que no se observa coincidencia en sus propiedades, razón por la cual el titular concluye que el agua extraída desde el punto de captación, no afecta de manera alguna el abastecimiento de aguas del humedal. Agrega, que lo indicado precedentemente, sólo se refiere al punto de captación y no se pronuncia sobre el trazado de la cañería que comunica el punto de captación con el proyecto, ya que dichos antecedentes, a la fecha del pronunciamiento no han sido informados por el titular. En razón de lo señalado el SEA concluye que la tipología de ingreso

³⁰ Plan Regulador Intercomunal del Bordo Costero, de la Región del Libertador Bernardo O'Higgins, aprobado por Resolución Afecta N° 138, de 2010, del Gobierno Regional y calificado como ambientalmente favorable, mediante Resolución Exenta N° 10, de 17 de enero de 2006, de la Comisión Regional de Medio Ambiente.

descrita en el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, no es aplicable a las obras y actividades del Proyecto.

iii. Alegaciones de la Organización “Vecinos de Puertecillo”

129. Como se indicó en el capítulo VIII de esta resolución, con fecha 23 de julio de 2018, Ezio Costa Cordella, realizó una presentación ante esta SMA, en representación de la Organización Comunitaria “Vecinos de Puertecillo”, interesados en el presente procedimiento administrativo conforme se dispuso en la Resolución Exenta N° 1/Rol D-091-2017 de este procedimiento, y de Juan Sabbagh Botinelli, Carlos Leyton Frauenberg, Andrés Nieto Araya, Fundación Rompientes, Juan Esteban Buttazzoni Chacón y Luis Felipe Rodríguez Besa.

130. Las consideraciones expuestas en la presentación de Ezio Costa Cordella, en representación de los interesados del presente procedimiento, en síntesis, fueron las siguientes:

a) Respecto del pronunciamiento del SEA, contenido en el OF. ORD. D.E. N° 180533/2018, debe considerarse, conforme indica la Ley N° 19.880, que el valor de los informes en el procedimiento administrativo está determinado por su debida ponderación en los motivos de la resolución, pero en ningún caso son vinculantes.

b) En el mismo sentido del literal precedente, la LOSMA es expresa en señalar que es potestad exclusiva de la SMA sancionar en caso de un proyecto que realiza su actividad sin haber ingresado al SEIA debiendo hacerlo. Y, asimismo, entrega a la misma SMA la potestad de requerir el ingreso, dejando el rol del SEA en la entrega de un informe, pudiendo la SMA divergir en la interpretación de las normas aplicables al caso.

c) Como premisa principal de este caso, corresponde considerar que la SMA, debido a sus actividades de fiscalización, constató en terreno que el proyecto en construcción es uno de urbanización y no un simple loteo rural. Es decir, la materialidad del proyecto se adecúa a tal conceptualización.

d) Se hace referencia al principio de verdad material y su relación con el principio de legalidad, señalando que una correcta aplicación de la ley va de la mano con la constatación material de los hechos, de modo que no puede desconocerse la realidad cuando ha sido la misma Administración la que ha podido constatar que se está frente a un caso, por ejemplo, de urbanización.

e) En el presente caso se está ante un proyecto que cumple los requisitos para considerarse como uno de desarrollo urbano y turístico, debido a que: cumple con la proyección de una construcción de un conjunto de más de 80 viviendas (al menos se contemplan 295); tiene una superficie que supera por mucho la construcción de 20.000 m², dado que se trata de 216,84 has; contempla 4 sectores de estacionamientos; y uno de sus mayores atractivos es la cercanía con la playa, otorgando facilidades para la realización de actividades relacionadas con el surf y equipamiento necesario para ello.

f) Es un hecho público y notorio que el proyecto “Punta Puertecillo” no está pensado para la instalación de huertos orgánicos o pastoreo, como pretende plantear el titular, sino para la construcción de al menos 296 casas. Aceptar dicho argumento como válido implicaría avalar al menos 3 situaciones: la no aplicación del principio

preventivo; el fraccionamiento del proyecto; la legitimación de abuso del derecho por parte del titular del proyecto.

g) La norma contenida en el artículo 2° Transitorio del RSEIA, deja inoperativa la norma establecida en el artículo 10 letra g) de la Ley 19.300 para casi absolutamente todos los planes. En ese sentido, todos los proyectos como el de Punta Puertecillo no debiesen ingresar al SEIA, pasando por alto un mandato legal expreso.

h) En este caso, se estima que la extensión de la potestad reglamentaria no ejecuta la ley por exceso³¹, así, las normas aplicadas por el SEA para determinar que el proyecto no debió ingresar al sistema de evaluación ambiental, exceden la potestad reglamentaria mediante la que fueron dictadas tornándose, de ese modo, ilegales.

i) El PRI no contempla el riesgo sísmico de la zona de Puertecillo.

j) Respecto de la configuración de la causal de ingreso establecida en el artículo 10 letra o) de la Ley 19.300, se ha descartado para este caso el ingreso al SEIA del proyecto “Punta Puertecillo”, en consideración a que el titular ha declarado que cada uno de los 295 predios a la venta contará con una solución individual de aguas servidas, de modo que no se contempla una sola planta que abastezca a una población de más de 2.500 personas. Sin embargo, con esta afirmación se pasa por alto lo siguiente: que hay lotes que tienen la posibilidad de construir más de una vivienda; que el proyecto tiene vocación turística, contemplando la existencia de restaurantes y negocios que implicarán un mayor flujo de personas. Por tanto, es presumible que el contingente de personas sea mayor a 2.500, y que las soluciones individuales no son sino una manera de eludir el ingreso al SEIA dado que, si se hubiese planteado la construcción de sólo una planta de tratamiento, el proyecto debió evaluarse.

k) El proyecto “Punta Puertecillo” pone en riesgo la existencia del Sitio Prioritario para la Conservación de la Biodiversidad “Humedal Topocalma”, por las siguientes razones:

k.1. Lo señalado por la CGR en su Dictamen N° 48.164/2016 en relación con la Ley N° 20.283.

k.2. El SEA sólo hizo referencia al punto de captación de las aguas para los lotes, pero no se pronunció sobre el trazado de la cañería que comunica el punto de captación con el proyecto “Punta Puertecillo”, ya que dichos antecedentes no fueron informados por el titular.

k.3. El Humedal Topocalma se encuentra dentro del área de influencia del proyecto desde el momento en que existe la posibilidad de afectarlo.

k.4. Cuando existe la potencialidad de causar impactos conforme al artículo 11 de la Ley N° 19.300, surge la necesidad de generar estudios que permitan descartar impactos.

k.5. Aunque la conclusión del Informe del Centro de Ecología Aplicada (“CEA”) sea cierta, no sirve para descartar impactos del proyecto “Punta Puertecillo” sobre el Humedal, ya que se limita a señalar que, entre el estanque para el agua y el agua extraída desde el punto de captación, existen propiedades similares con el agua del Estero Topocalma, pero no con las aguas del Humedal, no obstante, de dicha conclusión no se puede derivar que no existe afectación de este último.

³¹ CORDERO VEGA, Luis. Lecciones de Derecho Administrativo.

k.6. La conclusión del Informe del CEA, desconoce la relación evidente entre el Estero Topocalma y el Humedal Topocalma, toda vez que el Estero desemboca en el Humedal y lo forma, luego, las propiedades de uno u otro son irrelevantes, siendo lo importante la conexión que existe entre ambos cuerpos de agua.

k.7. Los estuarios tienen propiedades particulares, de modo que la conclusión del estudio presentado por el titular del proyecto “Punta Puertecillo”, sobre las diferencias en las propiedades del agua del Humedal Topocalma no señalan nada nuevo. El encuentro con el agua de mar, así como todos los sedimentos arrastrados por el Estero durante su trayecto, pueden generar esa diferencia en las propiedades de las aguas muestreadas.

k.8. El punto de captación de agua se encuentra en las inmediaciones del Estero y si se sigue el camino recorrido por el Estero se llega sin mayor esfuerzo a la conclusión de que sus aguas llegan al Humedal. En línea con eso, es de toda lógica que el análisis correcto sobre una posible afectación del Humedal tiene que ver con los cursos de agua y su importancia para mantener la cota necesaria para la biodiversidad existente en el lugar donde finaliza el Estero, y no las propiedades del agua.

k.9. Considerando que el proyecto “Punta Puertecillo” contempla la construcción de cientos de viviendas y que muy probablemente importará un aumento considerable de las visitas a ese sector por motivos de turismo, podría haber impactos sobre la flora y fauna del lugar, amenazándose la biodiversidad del Humedal Topocalma y sus servicios ecosistémicos.

131. Respecto de los argumentos de la interesada, señalados en el considerando precedente, se hace presente, que para la configuración de la infracción consistente en elusión al SEIA, **la ley no exige como elemento determinante el informe de pertinencia de ingreso emitido por parte del SEA, motivo por el cual dicha infracción podría incluso configurarse sin él.** En atención a ello, es correcto afirmar que el SEA no tiene la facultad exclusiva y excluyente para determinar, si corresponde o no, el ingreso de un proyecto o actividad al SEIA. Ahora, cuestión distinta es que dicho informe sea necesario para ejercer la facultad de requerimiento, bajo apercibimiento de sanción, de someter el proyecto “Punta Puertecillo” al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental y disponer de la correspondiente Resolución de Calificación Ambiental, todo ello en virtud del numeral i) del artículo 3° de la LOSMA.

132. Sin perjuicio de lo anterior, siendo necesario para esta SMA contar con un medio de prueba que confirmara o rechazara la hipótesis del cargo formulado en el marco de la instrucción del procedimiento, y en conformidad al artículo 50 inciso 1° de la LOSMA, se dictó la Resolución Exenta N° 5/Rol D-091-2017, solicitando al SEA un pronunciamiento respecto a si el proyecto “Punta Puertecillo” requería, a su juicio, ingresar al SEIA.

133. Como ha sido señalado, el SEA, mediante el OF. ORD. D.E. N° 180533/2018, informó a esta SMA que el proyecto “Punta Puertecillo” se emplaza dentro de los límites regulados por un Instrumento de Planificación Territorial³², el cual, según lo dispuesto por el artículo 2° Transitorio del RSEIA, se considera evaluado estratégicamente,

³² Plan Regulador Intercomunal del Bordo Costero, de la Región del Libertador Bernardo O’Higgins, aprobado por Resolución Afecta N° 138, de 2010, del Gobierno Regional y calificado como ambientalmente favorable, mediante Resolución Exenta N° 10, de 17 de enero de 2006, de la Comisión Regional de Medio Ambiente.

concluyendo, de este modo, que la tipología de ingreso descrita en el literal g) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, desarrollada por el literal g) del artículo 3° del RSEIA, no es aplicable a las obras y actividades del proyecto, no siendo obligatorio su ingreso al SEIA por este concepto.

134. La información entregada por el SEA, referida a la existencia del PRI del Borde Costero de la región de O'Higgins, da cuenta de un presupuesto normativo de la causal de ingreso al SEIA, el cual se encuentra establecido tanto en la Ley como el Reglamento, cuestión que esta SMA no puede ignorar, conforme al principio de legalidad al cual somete sus actuaciones. Ciertamente, el principio de legalidad, principio general del derecho administrativo, se extiende al ámbito administrativo sancionador, especialmente respecto de la tipificación de conductas infraccionales. Así, la tipificación exige parámetros de certeza, con el objeto de predecir las conductas sancionables. Por tanto, si la tipología descrita en el literal g) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, desarrollada por el literal g) del artículo 3° del RSEIA, exige como presupuesto normativo que los proyectos descritos se ejecuten en *"zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados según lo dispuesto en el Párrafo 1° Bis"*, y por su parte, el artículo 2° Transitorio del RSEIA, establece que *"para efectos de lo establecido en la letra g) del artículo 3 (...) del presente Reglamento, se considerarán evaluados estratégicamente, de conformidad a lo establecido en el párrafo 1° bis, del Título II de la Ley, los planes calificados mediante el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental de manera previa a la entrada en vigencia de la Ley N° 20.417 (...)"*, lo informado por el SEA, referido a la existencia del PRI del Borde Costero de la región de O'Higgins, no puede, en este caso, contradecirlo la SMA.

135. Respecto de lo indicado por la interesada en cuanto a la existencia del Sitio Prioritario para la Conservación de la Biodiversidad "Humedal Topocalma", esta SMA, conforme se indicó en la Resolución Exenta N° 1/Rol D-091-2017, estimó, al momento de formular cargos, que el humedal podría estar influenciado por la extracción de agua subterránea o superficial utilizada para abastecer el sistema de agua potable del proyecto, y que por tanto, podrían generarse efectos adversos significativos sobre recursos hídricos y sobre el respectivo Humedal. En atención a ello, en la Formulación de Cargos respectiva, el hecho infraccional fue clasificado como gravísimo en virtud de lo establecido en la letra f) del numeral 1 del artículo 36 de la LOSMA, el cual prescribe que son infracciones gravísimas los hechos actos u omisiones que *"involucren la ejecución de proyectos o actividades del artículo 10 de la Ley N° 19.300 al margen del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental y se constaten en ellos alguno de los efectos, características o circunstancias previstas en el artículo 11 de dicha ley"*, por su parte, el artículo 11 de la Ley N° 19.300 señala que, *"los proyectos o actividades enumerados en el artículo precedente requerirán la elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental, si generan o presentan a lo menos uno de los siguientes efectos, características o circunstancias: d) Locación en o próxima a poblaciones, recursos y áreas protegidas, sitios prioritarios para conservación, humedales protegidos y glaciares, susceptibles de ser afectados, así como el valor ambiental del territorio en que se pretende emplazar"*.

136. Luego, habiéndose requerido información tanto al SAG como a la DGA de la región de O'Higgins, para que dichos Servicios informen sobre la eventual vinculación entre el Estero Topocalma y el Humedal Topocalma, así como a la afectación que podría sufrir este último a causa de la captación de aguas en los afluentes que alimentan al humedal, por el desarrollo del proyecto Punta Puertecillo, tal como se señaló en esta resolución, el

SAG no remitió información alguna al respecto, y la DGA, si bien indicó *“que la cuenca del estero Topocalma está abierta con disponibilidad para la constitución de derechos de aprovechamiento de aguas, al igual que los tres acuíferos más cercanos Estero Topocalma, Estero Hidango y Estero Caleta Topocalma”* y acompañó un listado de derechos de aprovechamiento de aguas superficiales constituidos sobre la cuenca del Estero Topocalma, dicha información, a juicio de este Superintendente, no constituye antecedente suficiente que permita determinar una afectación al humedal.

137. Finalmente, cabe hacer presente que, como se señaló, habiéndose incorporado a este procedimiento la información entregada por el SEA, referida a la existencia del Plan Regulador Intercomunal de la región de O’Higgins que regula la zona donde se desarrolla el proyecto “Punta Puertecillo”, queda descartada la causal de ingreso al SEIA que fue fundamento de la instrucción de este procedimiento, y del mismo modo, queda descartada la configuración del hecho infraccional, lo que obsta, por consecuencia, la determinación de circunstancias que permitan clasificarlo.

iv. Determinación de la configuración de la infracción

138. Si bien, como ya se indicó, en el presente procedimiento sancionatorio fue posible acreditar la ejecución de un proyecto de desarrollo urbano y turístico, que contempla la construcción de viviendas con destino habitacional y otras obras de equipamiento, con una envergadura tal que supera los umbrales previstos en el artículo 3° letra g) g.1.1, g.1.2 letras a), b) y c) y g.2 letras a), b), c) y d), por parte de la Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada y la Administradora Punta Puertecillo SpA, el pronunciamiento del SEA, contenido en el OF. ORD. D.E. N° 180533/2018, de 26 de abril de 2018, incorporó un antecedente que esta SMA no tuvo en consideración al momento de formular los cargos. Así, la existencia del Plan Regulador Intercomunal del Borde Costero de la Región del Libertador Bernardo O’Higgins, el cual se encuentra actualmente vigente, y por ende, regula el ordenamiento territorial del sector donde se emplaza el proyecto “Punta Puertecillo”, descarta la configuración de la infracción, conforme a lo establecido en el artículo 10 de la Ley N° 19.300 y en los artículos 3° y 2° Transitorio del RSEIA.

139. En razón de lo expuesto y considerando que lo informado por el SEA en su OF. ORD. D.E. N° 180533/2018 excluye la aplicación de la tipología contenida en artículo 10 de la Ley N° 19.300, desarrollada por el literal g) del artículo 3° del RSEIA, corresponde señalar que no ha sido posible configurar la infracción que dio lugar a la formulación de cargos en este procedimiento sancionatorio, procediéndose, en consecuencia, a su absolución.

140. Se hace presente que no se realizará el análisis de los descargos y demás alegaciones realizadas por la Inmobiliaria y la Administradora en el presente procedimiento, en atención a que no ha sido posible sostener la configuración de la infracción por las razones expuestas precedentemente, siendo ello innecesario.

XII. RECURSO JERÁRQUICO INTERPUESTO POR INMOBILIARIA E INVERSIONES PIRIGÜINES LIMITADA

141. Tal como se ha señalado en la presente resolución, con fecha 13 de diciembre de 2018, Matías Montoya Tapia, actuando en representación de Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada presentó ante esta Superintendencia un escrito por medio del cual, en lo principal, dedujo recurso de reposición en contra de la Resolución Exenta N°10/Rol D-091-2017, que resolvió conceder la diligencia probatoria requerida por los interesados Vecinos de Puertecillo y Fundación Rompientes, conforme lo referido en el considerando 63 de esta resolución; solicitando, en razón de los argumentos que se expone, se dejara sin efecto el acto impugnado. En el Otrosí, en subsidio, y para el caso que el recurso de reposición referido sea rechazado por esta SMA, el recurrente solicitó tener por interpuesto recurso Jerárquico elevándose el expediente al Superintendente del Medio Ambiente.

142. Mediante la Resolución Exenta N° 11/Rol D-091-2017, de 26 de diciembre de 2018, se resolvió rechazar en todas sus partes el recurso de reposición interpuesto por Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada, por no cumplir con los requisitos de procedencia establecidos en el artículo 15 de la Ley N° 19.880.

143. En relación al recurso jerárquico deducido en forma subsidiaria en el Otrosí de la referida presentación, con fecha 31 de diciembre de 2018, mediante MEMORANDUM N° 73678/2018, se derivaron a este Superintendente los antecedentes a fin de resolver conforme a su mérito.

144. Al respecto, importa hacer presente que si bien el artículo 62 de LOSMA dispone que *“[e]n todo lo no previsto en la presente ley, se aplicará supletoriamente la ley N° 19.880”*, en relación al procedimiento administrativo sancionador de la Superintendencia del Medio Ambiente, resulta improcedente la aplicación del recurso jerárquico contemplado en el artículo 59 de la Ley N° 19.880.

145. Lo anterior, atendido que: (i) no se cumple con los requisitos del artículo 15 de la Ley N° 19.880, respecto de la impugnabilidad del acto objeto del recurso jerárquico; (ii) el artículo 7 de la LOSMA exige una separación de funciones que impiden a este Superintendente del Medio Ambiente -por regla general-, intervenir en los actos propios de la instrucción; y, (iii) en relación al resultado de la investigación, carece de objeto acogerlo a tramitación.

146. En virtud de lo anteriormente expuesto, estese a lo que resolverá este Superintendente.

RESUELVO:

PRIMERO. En atención a lo expuesto en la presente resolución, respecto al hecho infraccional consistente en la ejecución, sin contar con una Resolución de Calificación Ambiental, de un proyecto de desarrollo urbano, que contempla obras

de urbanización con destino habitacional, obras de urbanización con destino permanente de esparcimiento, deporte, comercio y servicios, y de desarrollo turístico, que contempla obras de urbanización y de equipamiento para fines turísticos, **se absuelve del cargo a la Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada y a la Administradora Punta Puertecillo SpA.**

SEGUNDO. Rechazar el recurso jerárquico interpuesto el 13 de diciembre de 2018, por Matías Montoya Tapia, en representación de Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada, por las razones expuestas en los considerandos 141 a 146 de esta resolución.

TERCERO. Oficiese a la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura y a la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, ambas de la región del Libertador General Bernardo O'Higgins para que, sobre la base a los antecedentes del presente procedimiento administrativo sancionatorio, procedan conforme a sus facultades. Sírvasse la presente resolución de suficiente y atento oficio conductor.

CUARTO. Recursos que proceden contra esta resolución. De conformidad a lo establecido en el párrafo 4° de los Recursos de la LOSMA, en contra la presente resolución procede el recurso de reposición, en el plazo de cinco días hábiles contado desde el día siguiente a la notificación de la resolución, según lo dispone el artículo 55 de la misma Ley. La interposición de este recurso suspenderá el plazo para reclamar de ilegalidad, siempre que se trate de materia por las cuales procede dicho recurso.

Asimismo, ante la presente resolución procede el reclamo de ilegalidad ante el Tribunal Ambiental, dentro del plazo de quince días hábiles, contado desde la notificación de la resolución, según lo establecido en el artículo 56, en cuyo caso, no será exigible el pago mientras no esté vencido el plazo para interponer la reclamación, o ésta no haya sido resuelta.

ANÓTESE, NOTIFÍQUESE, CÚMPLASE Y ARCHÍVESE



RUBÉN VERDUGO CASTILLO
SUPERINTENDENTE DEL MEDIO AMBIENTE (S)



★ SUPERINTENDENTE
GOBIERNO DE CHILE

EJS/MPA

Notifíquese por carta certificada:

- Sr. Matías Montoya Tapia, apoderado de Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada, con domicilio en Avenida Isidora Goyenechea N° 2939, piso 5, Las Condes, Santiago, región Metropolitana.
- Sra. Alejandra Aránguiz Sánchez, apoderada de Administradora Puertecillo SpA, con domicilio en Avenida Vitacura N° 5250, oficina 1104, Vitacura, Santiago, región Metropolitana.
- Ezio Costa Cordella, apoderado de la Organización Comunitaria "Vecinos de Puertecillo", de Fundación Rompientes, de Juan Pedro Sabbagh Botinelli y de Carlos Leyton Frauenberg, con domicilio en Mosquito N° 491, oficina N° 312, Santiago, región Metropolitana.

Distribución:

- Secretaría Regional Ministerial de Agricultura de la región del Libertador General Bernardo O`Higgins, con domicilio en Cuevas 480, piso 2, Rancagua
- Secretaria Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo de la región del Libertador General Bernardo O`Higgins, con domicilio en Alameda 176, Rancagua.
- Oficina regional del Servicio de Evaluación Ambiental de la región del Libertador General Bernardo O`Higgins, con domicilio en Campos N° 241, piso 7, Rancagua.

C.C.:

- Fiscalía, Superintendencia del Medio Ambiente.
- División de Fiscalización, Superintendencia del Medio Ambiente.
- División de Sanción y Cumplimiento, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina regional del Libertador General Bernardo O`Higgins, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina de Partes, Superintendencia del Medio Ambiente.

Rol D-091-2017